

# Myllytie 24-26

## Asemakaavan selostus

JARDno 2021-1109

Kaavatunnus 060062



Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus

2.6.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

9.6.2021

Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§

23.2 – 25.3.2022

Kaupunkikehityslautakunta

pvm § nro

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§

pvm

Kaupunkikehityslautakunta

pvm §

Kaupunginhallitus

pvm §

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

pvm §

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Myllytie 24-26

Asemakaavan muutos

Diaarinumero: JARDno 2021-1109

Asemakaavan muutos koskee:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho korttelin 639 kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195 ja katualueita

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

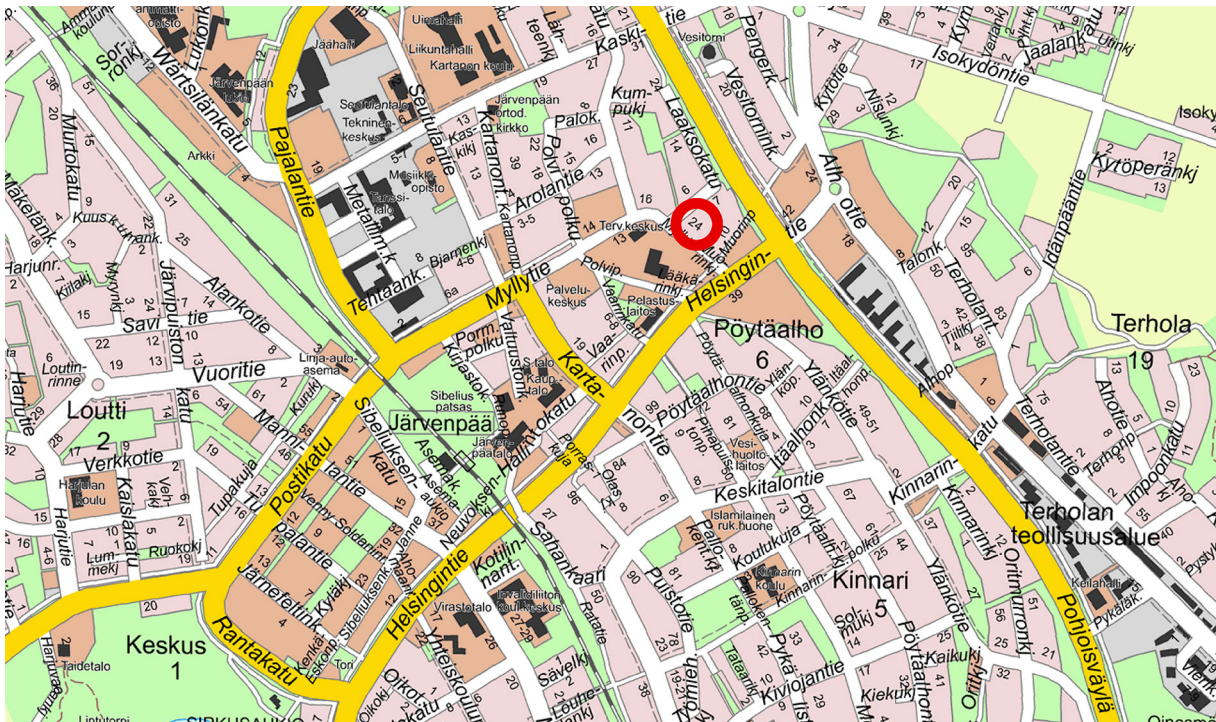
6. kaupunginosan eli Pöytäalho asuinkerrostalojen korttelialueita

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 0,5 km keskustasta koilliseen, osana jo rakennettua kerrostalokorttelia. Lähiympäristössä on monipuolisia kaupallisia ja julkisia palveluja. Alueen pohjoispuolella on pientaloasutusta.



Suunnittelualueen sijainti.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Myllytie 24-26

Kaavasunnittelun tarkoitus on tutkia mahdollisuudet kerrostalokorttelin täydentämiseen kahdella asuinkerrostalolla. Suunnittelualueen kerrosala on 3880 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on suunniteltu 82 asuntoa, joihin tulee noin 150 asukasta.

# Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
Tausta-aineistot	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2 Suunnittelutilanne	6
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	12
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset	13
5.4 Kaavan vaikutukset	14
5.5 Ympäristön häiriötekijät	14
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2 Toteuttamisen ajoitus	14
6.3 Toteutuksen seuranta	15

# Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuvat/ varjostus selvitys
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Rakentamistapaohje

## Tausta-aineistot

- Järvenpään yleiskaava 2040
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 17.9.2020 § 39)
- Myllytie 24, Järvenpää. Kaavan ennakkoaineisto. Luo arkkitehdit 16.12.2020
- Järvenpää Myllytie 24. Liikennemeluselitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy 25.8.2021

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus	2.6.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9.6.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	23.2 – 25.3.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

### 2.2 Asemakaava

Myllytien ja Laaksotien kulmaan suunnitellaan kaksi uutta asuinkerrostaloa kortteliin jo toteutettujen viiden kerrostalon lisäksi. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun asemakaava on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa kerrostalokorttelia, joka on muilta osin toteutettu. Korttelissa on viisi kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen. Suunnittelualueella Myllytien ja

Laaksokadun kulmassa on vanha omakotitalo piharakennuksineen, mutta viereinen kiinteistö on rakentamaton. Laaksokadun varressa suunnittelualueen pohjoispuolella on omakoti- ja rivitaloja. Myllytien vastakkaisella puolella on Järvenpään uusi sosiaali- ja terveyskeskus ja palveluasuntoja, jotka ovat tiivistäneet Myllytien vartta kaupunkimaiseksi. Suunnittelualueen lähistölle Myllytien varteen ns. Taidekortteliin on suunnitteilla uutta kerrostalorakentamista.



*Suunnittelualue ortokuvassa vuonna 2021.*

### **Luonnonympäristö**

Suunnittelualue sijaitsee mäellä, jonka maanpinta on noin +60...62 mpy. Rinne laskee itään ja etelään kohti Pohjoisväylää ja Helsingintietä. Alueen vanha pihakasvillisuus ja puusto tekevät alueen yleisilmeestä vehreän.

### **Palvelut**

Lähiympäristössä on runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluja, kuten sosiaali- ja terveyskeskus, päivittäistavaramyymälä, apteekki ja polttoaineiden jakeluasema. Lähin päiväkotiki ja kaikki keskustan palvelut ovat noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueelta. Mankalan koululle on noin kilometrin matka. Palvelujen piirissä on runsaasti työpaikkoja.

## Virkistys

Suunnittelualueelta on kevyen liikenteen yhteys Pohjoisväylän itäpuolelle Terholan metsäiselle virkistysalueelle, jossa on mm. kuntorata ja talvisin latuverkosto.

## Liikenne

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne kulkee Laaksotien ja Myllytien kautta Kartanontielle ja keskustaan. Myllytien päässä on kevyen liikenteen yhteys Helsingintielle, ja Muorinkujalta on yhteys Muorinpolulle, Pohjoisväylän kevyen liikenteen alikulkuun. Korttelin eteläosan tonttiliikenne kulkee Helsingintien ja Muorinkujan kautta. Helsingintiellä ja Pohjoisväylällä kulkee suurin osa Järvenpään joukko- ja palveluliikenteen linjoista.

## Tekninen huolto ja hulevedet

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka ja vesihuolto. Laaksotien ja Myllytien katu ympäristö on viimeistelty. Myllytiellä on vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkostot. Hulevesien viivyttäminen tontilla on erityisen tärkeää, koska suunnittelualue sijaitsee Loutinojan valuma-alueella.

## Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Myllytie, Pohjoisväylä ja Helsingintie ovat mahdollisia liikennemelulähteitä. Alueelta on tehty liikennemeluselitys (A-insinöörit Suunnittelu Oy 25.8.2021), jonka mukaan ohjearvot alittuvat leikki- ja oleskelualueilla viitesuunnitelman mukaisessa toteutuksessa. Rakennukset eivät sijoitu melualueelle, joten melusuojaukseen ei tarvitse varautua asemakaavassa.

## Maanomistus

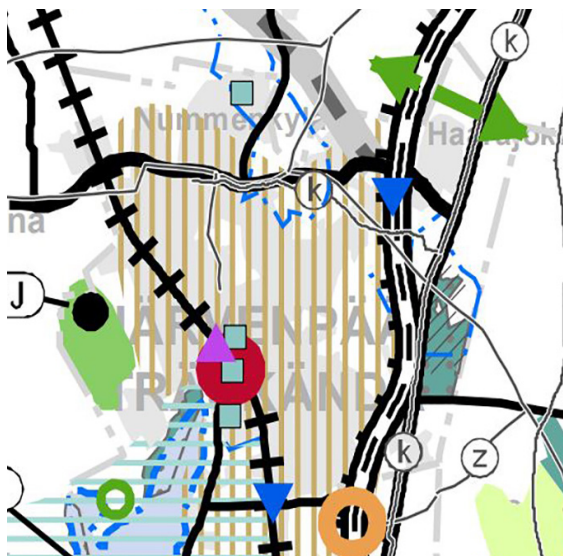
Suunnittelualue ja muut korttelin tontit ovat yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

# 3.2 Suunnittelutilanne

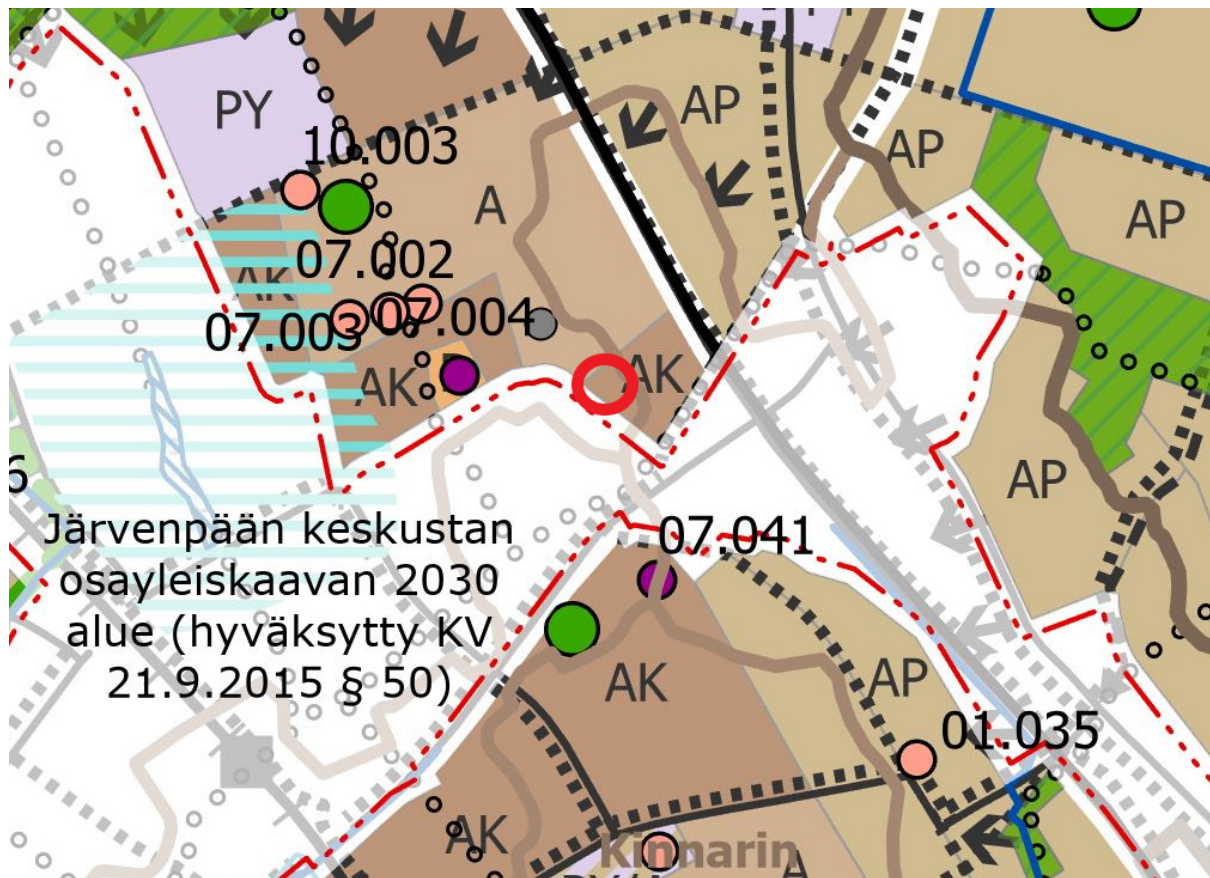
## Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava

Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Uusimaa 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihekaava on pääosin voimassa.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta.

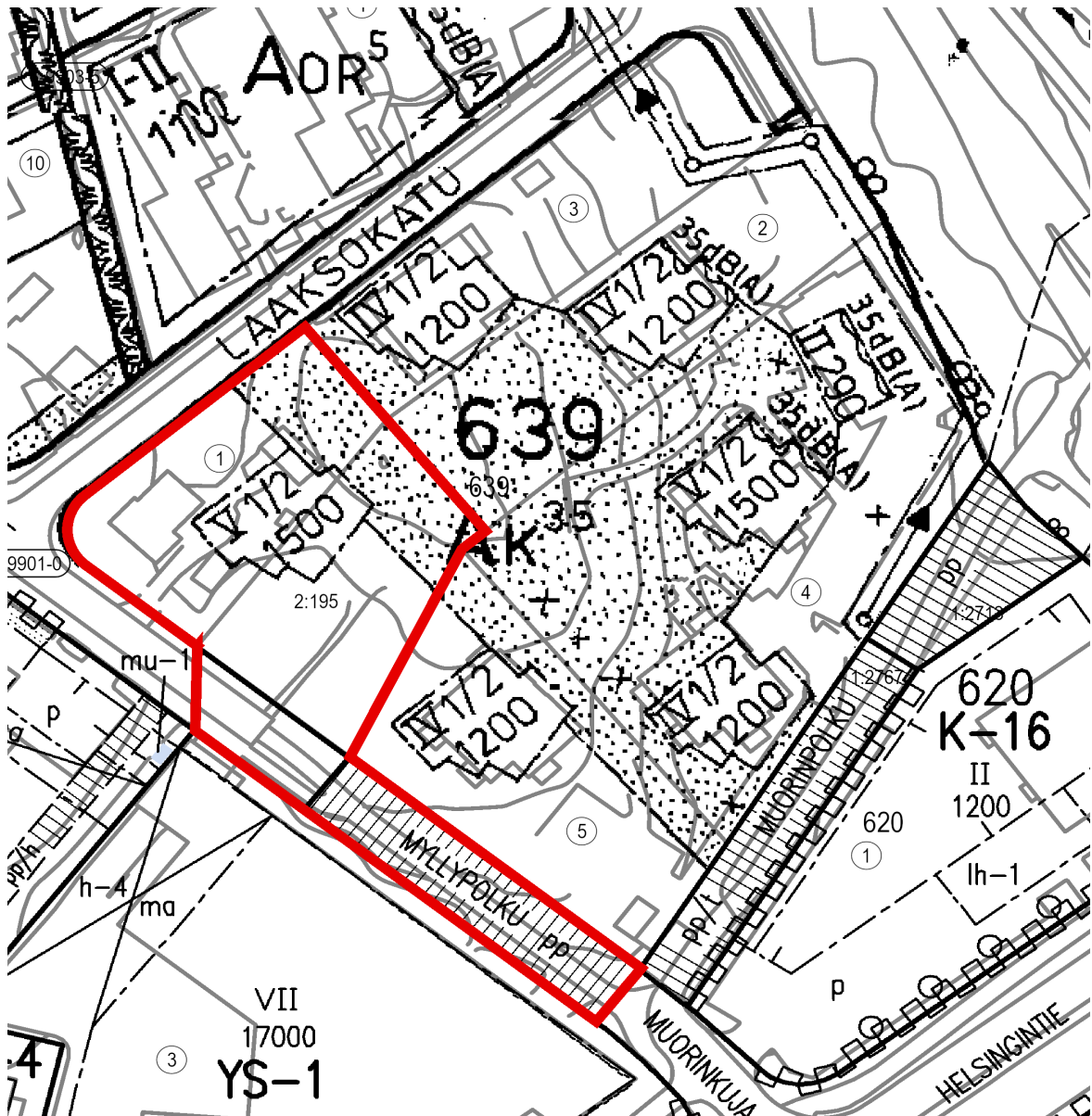


*Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.*

### **Yleiskaava**

Suunnittelualue on osoitettu lainvoimaisessa Järvenpään yleiskaavassa 2040 kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue on osa keskustan tiivistyvää asemanseutua, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1981. Kortteli 639 on asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta. Kortteliin on osoitettu rakennusalat kuutta kerrostaloa varten, joista viisi on toteutettu. Rakennukset ryhmittyvät asemakaavassa istutettavaksi osoitetun piha-alueen ympärille. Asemakaavamääräyksen mukaan korttelin sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata autopaikka-alueita lukuunottamatta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

Suunnittelualue muodostuu kahdesta kiinteistöstä, joille on osoitettu rakennusala yhtä V $\frac{1}{2}$ -kerroksista rakennusta varten ja rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä saa rakennusoikeudesta enintään 15 % käyttää asukkaiden yhteistiloiksi tai palvelutiloiksi. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

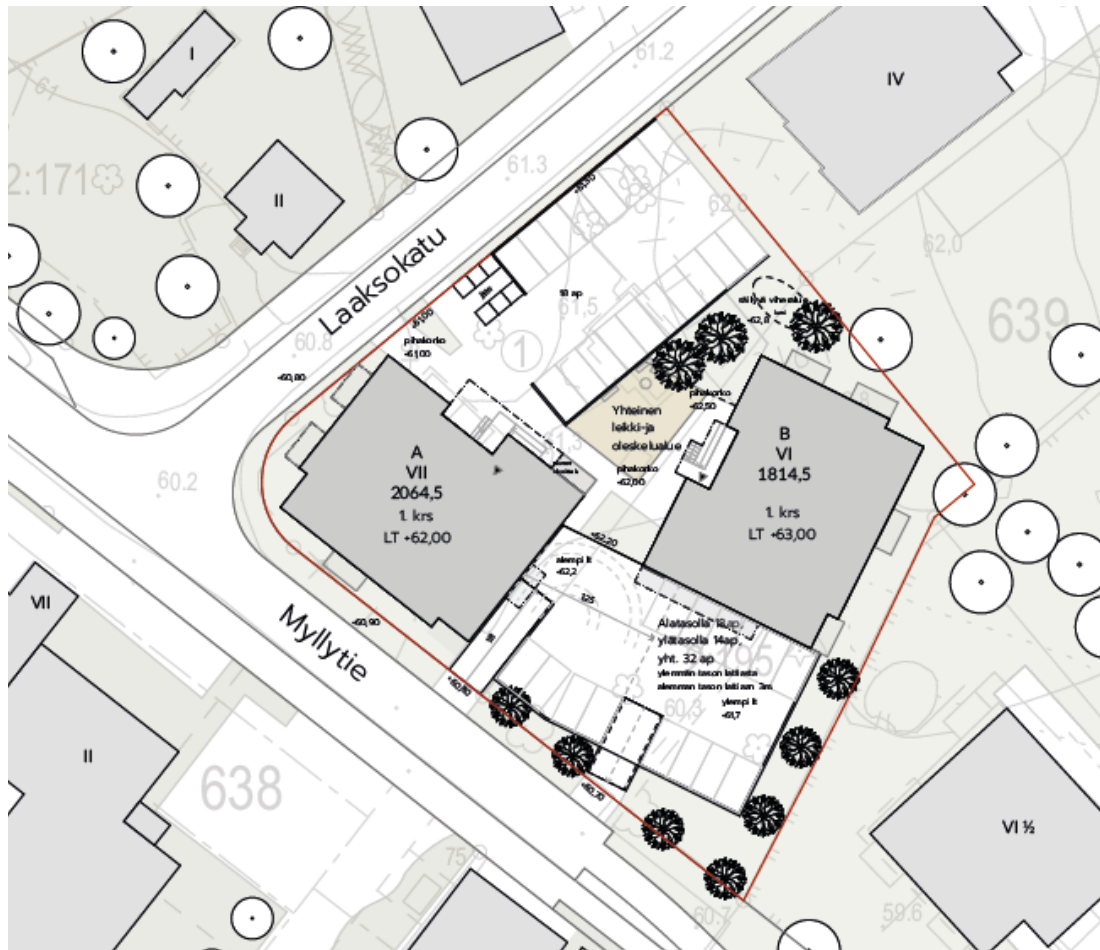
Myllytien ja Laaksokadun pohjoispuolella lähimmissä kortteleissa on erillispientaloja ja rivitaloja. Myllytien vastakkaisella puolella on sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualue liittyy ympäristöönsä Myllytien kautta. Myllytieltä Helsingintielle on kevyen liikenteen yhteys.



## Viitesuunnitelmat

Kiinteistönomistaja on teettänyt viitesuunnitelman (Luo arkkitehdit 2021), jossa suunnittelualueelle on sijoitettu kuusi- ja seitsemänkerroksiset kerrostalot autopaikkoineen. Osa autopaikoista on Laaksotien varrella, osa kahdessa tasossa Myllytien varrella. Leikki- ja oleskelupiha sijoittuu alueen keskiosaan. Kasvillisuutta ja kallioaluetta alueen reunoilla pyritään säilyttämään.

Suunniteltu asuntokanta on kaupungin ohjeistuksen mukainen. Alustavissa suunnitelmissa on yhteensä 82 asuntoa, joissa on yksiöitä, kaksioita ja neljän huoneen asuntoja.



Viitesuunnitelma, asemapiirros (Luo arkkitehdit 2022).

## Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

## Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

## Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Asiasta on tehty puitesopimus (vs. kaavoitusjohtaja 16.10.2020). Kiinteistönomistaja on teettänyt kaavatyön pohjaksi alustavat viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy 3.3.2021). Kaavamuutos sisältyy vuoden 2021 kaavoitus-suunnitelmaan (kh hyväksynyt 11.1.2021 § 3).

#### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

#### Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 7.6.2021, Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Naapurikiinteistöjen asukkaat ovat esittäneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta neljä mielipidettä, joissa toivotaan korttelin luonnonympäristön säilyttämistä ja kiinnitetään huomiota rakennusten väliseen etäisyyteen, varjostukseen ja suunniteltuun rakentamistehokkuuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

#### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 23.2. - 25.3.2022 välisen ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on

ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Hanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 2.3.2022 Teams-sovelluksella. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään kaupunkitekniikka/ Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Asemakaavaluonnoksesta on saatu lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Caruna Oy:ltä, Telia Finland Oy:ltä, Järvenpään Vedeltä, Järvenpään kaupunkitekniikalta ja rakennusvalvonnalta sekä kolme mielipidettä naapurikiinteistöjen omistajilta. Palautteen johdosta on tarkistettu rakentamistapaohjetta ja täydennetty asemakaavan selostusta. Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

### **Suunnitteluvaihe**

täydennetään asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

### **Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavan muutoksesta ei ole ollut tarpeen pitää MRL:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua, koska kaavan toteuttamisen vaikutuksia voidaan pitää suhteellisen vähäisinä ja ne kohdistuvat vain lähiympäristöön. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (rakennusvalvonta, kaupunkitekniikan suunnittelu, maankäyttö- ja karttapalvelut).

## **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

### **Lähtökohta-aineiston tavoitteet**

Maakuntakaava:

- taajamatoimintojen alue, tiivistämiseen ohjaava kehittämisperiaatemerkintä, taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Yleiskaava:

- kerrostalovaltaista asuntoaluetta, joka varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle
- riittävien lähivirkistysalueiden ja viheryhtyksien jatkuvuuden varmistaminen
- palvelujen saavutettavuuden edistäminen joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä
- elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus
- alue on osa tiivistyvää asemanseutua, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen

Asemakaava:

- korttelin keskiosa istutettavaa piha-aluetta
- pistetalojen rakennusalat istutettavan alueen reunoilla
- korttelin itäosassa rakennus melusuojuksena Pohjoisväylän suunnalla

### **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Kaupungin tavoitteena on, ettei Myllytien nykyiseen kevytväylään tarvitse tehdä muutoksia tonttiliittymän kohdalla. Lisäksi rakennus Myllytien ja Laaksokadun kulmassa tulee

sijoittaa hiukan kauemmas katualueen rajasta. Alustavassa viitesuunnitelmassa esitettyä pysäköintiratkaisua ja rakennusten sijaintia tarkistetaan näiltä osin.

## 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuun ei ole laadittu erillisiä vaihtoehtoja. Asemakaavan toteuttaminen noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteita alueiden tiivistämisestä. Asemakaavan toteutus tuo lisää asukkaita keskustan tuntumaan, lähelle joukkoliikenteen yhteyksiä ja muita palveluita. Asemakaavan toteutus ei lisää infran rakentamisen kustannuksia eikä julkisten palveluiden suorita investointeja.

Rakennukset on sovitettu täydentämään korttelissa jo olevaa rakennusryhmää. Korttelin keskelle jää istutettava alueen osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavaa täydentämään on laadittu rakentamistapaohje, joka ohjaa alueen toteutusta. Rakennusten julkisivumateriaalien ja värityksen valinnassa otetaan huomioon ympäröivät rakennukset. Autopaikkamitoitus on sopeutettu alueen ominaisuuksiin ja sijaintiin palvelujen läheisyydessä.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on osa asemakaavan mukaista kerrostalokorttelia, jossa rakennukset ryhmittyvät istutettavan piha-alueen ympärille. Alueen ajoneuvoliikenne suuntautuu Laaksotien ja Myllytien kautta Kartanontielle ja keskustaan. Myllytien päässä on kevyen liikenteen yhteys Helsingintien suuntaan.

#### Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 3880 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua  $e = 1,42$ . Voimassa olevan asemakaavan mukainen korttelitehokkuus vastaa tehokkuuslukua  $e = 0,6$ . Kaavamuutoksen mukainen korttelitehokkuus vastaa tehokkuuslukua  $e = 0,78$ . Alueelle on suunniteltu 82 asuntoa, joihin tulee noin 150 asukasta.

Kiinteistö	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	Voimassa oleva asemakaava		Asemakaavan muutos	
		Rakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>	Tehokkuus, $e =$	Rakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>	Tehokkuus, $e =$
639-3	1862	1200	0,64	1200	0,64
639-2	2109	1200	0,56	1200	0,56
639-4	4569	2990	0,65	2990	0,65
639-5	2077	1200	0,57	1200	0,57
Myllytie 24-26	2736	1500	0,54	3880	1,42
Kortteli 639	13353	8090	0,6	10470	0,78

*Korttelin 639 tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet.*

#### Palvelut

Alueelle ei suunnitella uusia palveluja. Kaikki keskustan ja lähiympäristön palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennukset on sovitettu täydentämään nykyistä kerrostaloryhmää, ja niiden sijainti osoitetaan sitovalla rakennusalamerkinnällä. Rakennusten väliin muodostuu leikki- ja oleskelupiha, jolle on esteetön pääsy asunnoista. Piha toimii luontevana risteyspaikkana asuntojen ja pysäköintipaikkojen välillä kuljettaessa. Nykyinen kasvillisuus ja puusto poistuu rakennusten, pysäköintipaikkojen ja rakennettavan piha-alueen kohdalta, mutta pihalle ja pysäköintilaitoksen reunoille istutetaan suureksi kasvavia lehtipuita. Osa tontin koillisosan kallioalueesta säilyy piha-alueella. Tonttiliittymä Myllytielle sijoitetaan niin, että kevytväylä Helsingintielle pysyy nykyisellään.

## 5.3 Aluevaraukset

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-64)

Tontille saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan, teknisiä tiloja sekä asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia varasto-, apu- ja yhteistiloja kerroksiin.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Autopaikat on erotettava istutusten tai muiden rakenteiden avulla katu- ja piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m<sup>2</sup>.

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/ asunto.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Kaavamääräyksellä varmistetaan asuintilojen ja asuinympäristön korkea laatu. Määräys mahdollistaa asuntokohtaisten varastotilojen sijoittamisen kerroksiin.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kerrostalokorttelin länsikulma täydentyy kahdella asuinkerrostalolla. Uudet talot ovat kuusi- ja seitsemänkerroksisina korkeampia kuin korttelin nykyiset rakennukset, joiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä IV½ ... VI½. Rakennusten tiilenpunaiset seinät ja valkoiset parvekkeet toistavat lähiympäristön julkisivuvärejä. Nykyinen omakotitalo piharakennuksineen puretaan. Katualueisiin ei suunnitella muutoksia.

Korttelista laaditun varjostus selvityksen mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi. Varjostus on suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen pihakasvillisuus tulee häviämään rakennusten, pysäköintipaikkojen ja rakennetun piha-alueen kohdalta, mutta tontin itäreunan kasvillisuutta säilytetään ja täydennetään istutuksilla. Suureksi kasvavia lehtipuita istutetaan pysäköintitalon seinustalle ja pihalle. Rakennukset pyritään sijoittamaan niin, että kallioinen tontinosa säilyy osana istutettavaa piha-aluetta. Uudet kerrostalot toteutetaan puurakenteisina, mikä on merkittävä keino pienen hiilijalanjäljen ja suuren hiilikädenjäljen saavuttamisessa. Toteutusvaiheessa rakennuksista laaditaan hiilijalanjälkilaskelma. Hulevesiä viivytetään tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

### Vaikutukset liikenteeseen

Suunnittelualueen tonttiliikenne kulkee kahden liittymän kautta, Laaksotieltä ja Myllytieltä. Liikenne Myllytiellä lisääntyy jonkin verran. Asuintontin liikenteen voidaan kuitenkin katsoa jakautuvan tasaisesti päivän mittaan, joten liikenteen häiriöiden ei voida katsoa lisääntyvän merkittävästi nykytilanteeseen nähden. Autopaikat sijoitetaan omalle tontille, osa avopaikkoina Laaksotien varteen ja osa kahteen tasoon Myllytien varteen. Pyöräpaikat sijoitetaan rakennusten maantasokerrokseen. Lähiympäristössä on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja julkisen liikenteen palvelut.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohje, havainnekuvat ja viitesuunnitelmat.

### 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarvittavat kiinteistötekniiset toimenpiteet suoritettu.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat asukkaiden ja käyttäjien palaute sekä rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta.

Järvenpäässä 23.2.2022, tarkistettu 2.5.2022

Sampo Perttula  
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio  
Asemakaava-arkkitehti

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

## Myllytie 24-26

### Asemakaavan muutos

JARDno 2021-1109

Kaavatunnus: 060062





Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

## SISÄLLYSLUETTELO

1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ? .....	3
2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA? .....	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT .....	4
4. OSALLISET .....	7
5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA? .....	8
6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	10
7. AIKATAULUARVIO.....	10
8. MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA .....	10
9. YHTEYSTIEDOT .....	10

# 1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

Pöytäalhon kaupunginosassa, Myllytien varrella on alkamassa asemakaavan muutos-hanke, jossa tutkitaan mahdollisuuksia kerrostalokorttelin täydentämiseen. Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

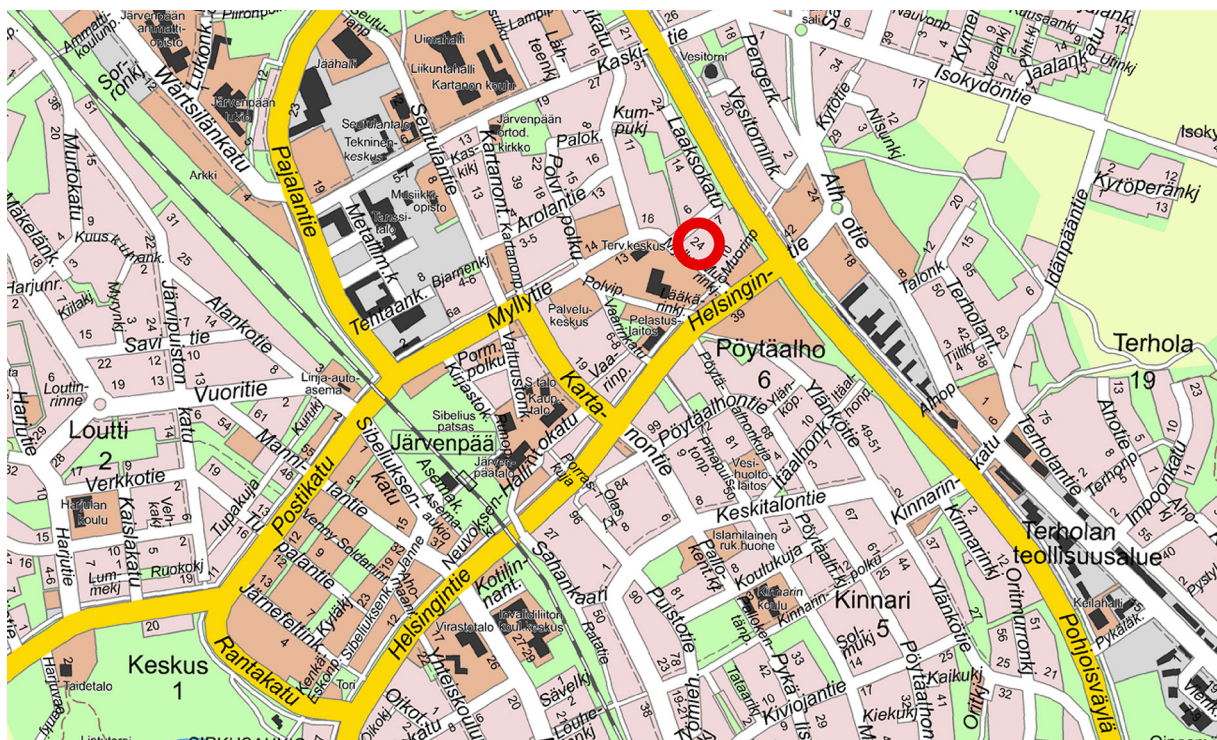
Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

## 1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 639 eli kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195 (Myllytie 24-26) Myllytien ja Laaksokadun kulmassa.

Suunnittelualue on osa kerrostalokorttelia, joka on muilta osin toteutettu. Korttelissa on viisi kerrostaloa. Myllytien ja Laaksokadun kulmatontilla on vanha omakotitalo ja viereinen kiinteistö on rakentamaton. Laaksokadun varressa on omakoti- ja rivitaloja.

Suunnittelualueelta on noin 0,5 km matka keskustaan. Lähiympäristössä on monipuolisia kaupallisia ja julkisia palveluja. Myllytien vastakkaisella puolella on Järvenpään uusi sosiaali- ja terveyskeskus ja palveluasuntoja.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

## 1.2 Aloite tai hakija

Kaavamuutos on käynnistynyt kiinteistönomistajan aloitteesta. Asiasta on tehty puitesopimus (vs. kaavoitusjohtaja 16.10.2020). Kiinteistönomistaja on teettänyt kaavatyön pohjaksi alustavat viitesuunnitelmat (Luo arkkitehdit Oy 3.3.2021). Kaavamuutos sisältyy vuoden 2021 kaavoitussuunnitelmaan (kh hyväksynyt 11.1.2021 § 3).

## 2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet kerrostalokorttelin täydentämiseen kahdella asuinkerrostalolla. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.



Uudet kerrostalot ovat kuusi- ja seitsemänkerroksisia. Toinen rakennuksista on suunniteltu kadun kulmaan, toinen tontin sisäosaan. Autopaikat ovat Laaksokadun ja Myllytien varressa. Viitesuunnitelma, Luo arkkitehdit Oy 2021.

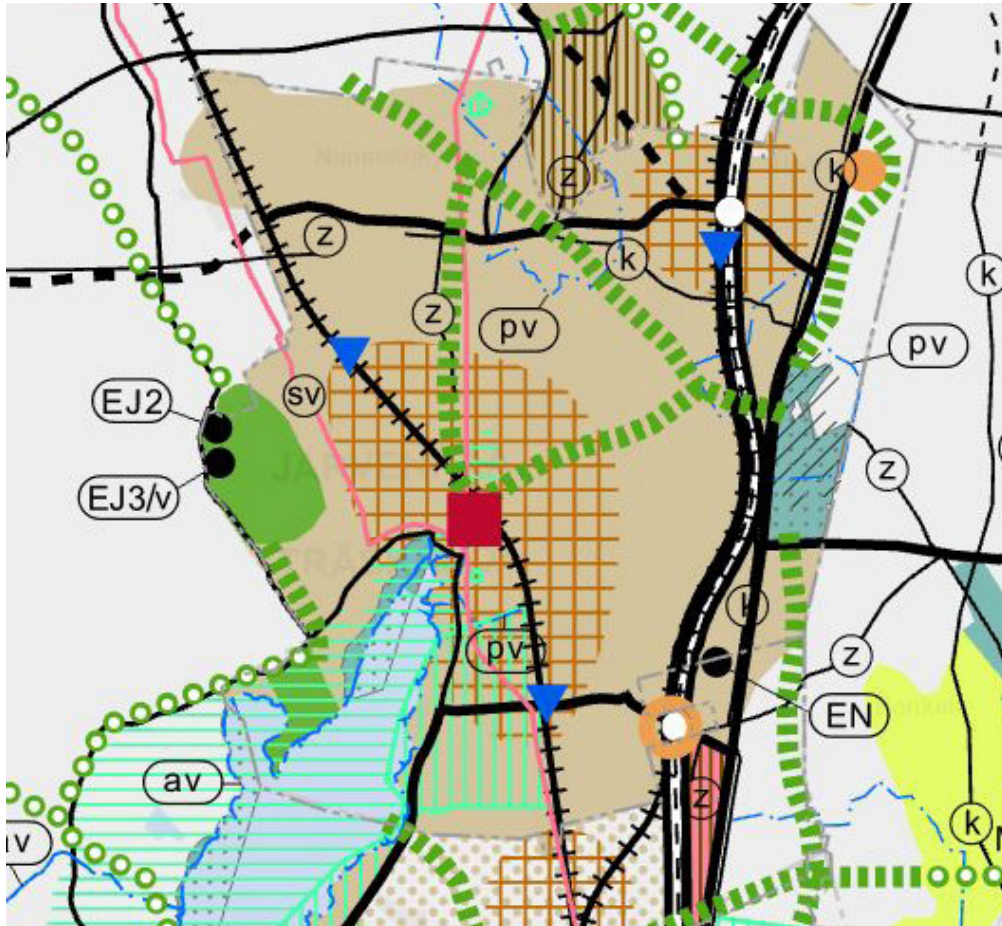
## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

### 3.1 Maanomistus

Suunnittelualue ja muut korttelin tontit ovat yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Maakuntakaava

Järvenpää on lähes kokonaisuudessaan Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 2006) taajamatoimintojen aluetta. 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 2014) kaava-alueeseen kohdistuu lisäksi alueen tiivistämiseen ohjaava kehittämissperiaatemerkintä. Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämissyöhykkeeksi. Uusimaa 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihekaava on hyväksytty, mutta ei voimassa.

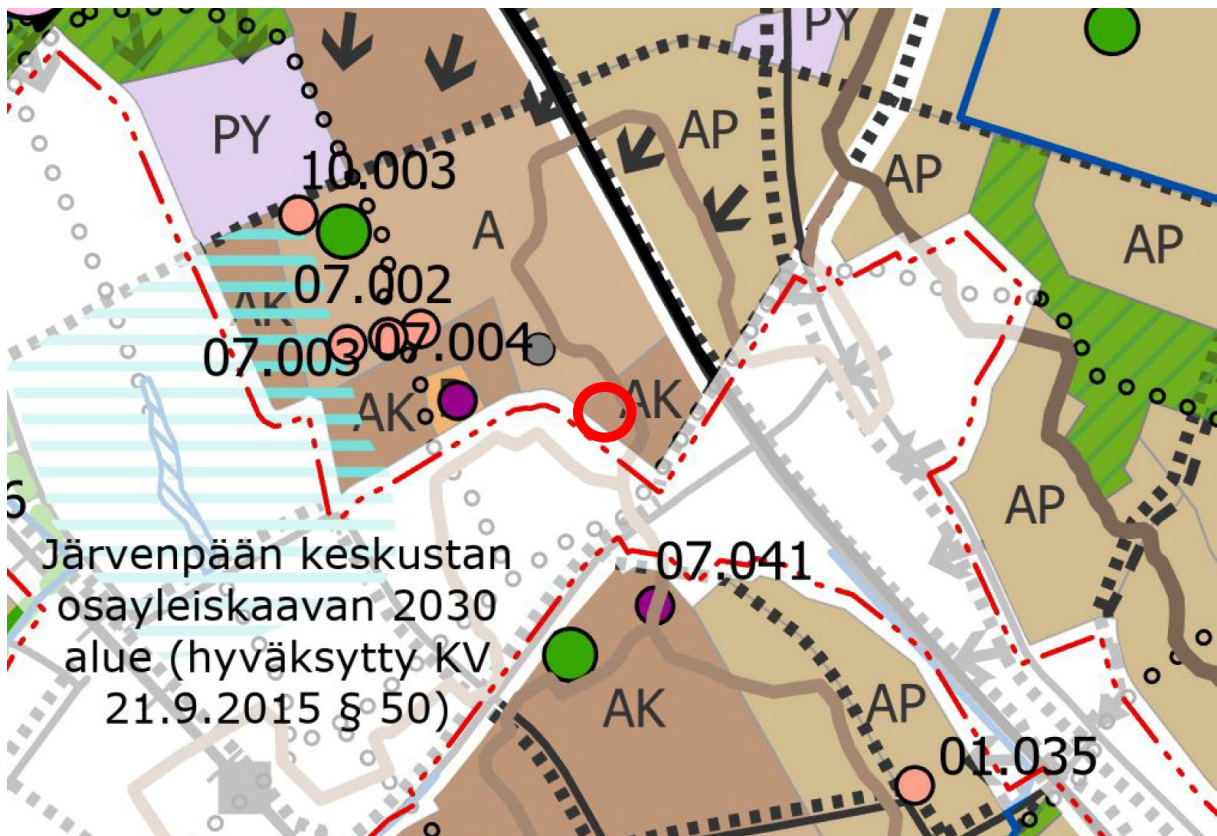


Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Ruudutettu alue kuvaa tiivistettävää taajama- ja keskustatoimintojen aluetta, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään.

## 3.3 Yleiskaava 2040

Suunnittelualue on osoitettu kaupunginvaltuuston 14.12.2020 hyväksymässä yleiskaavassa 2040 kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Alue on osa keskustan tiivistyvää asemanseutua, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.



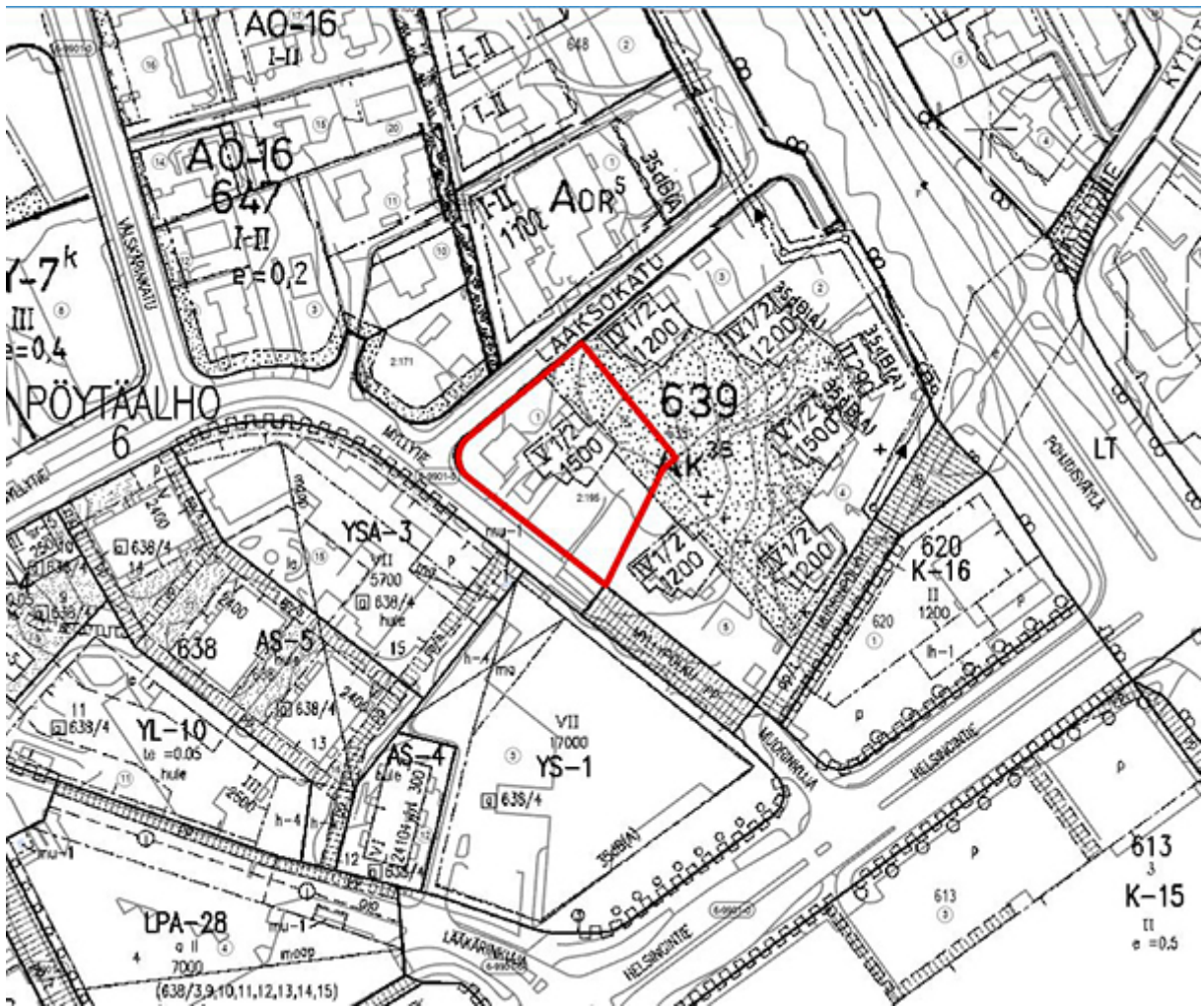
Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue ympyröity punaisella.

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1981. Kortteli 639 on asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta. Kortteliin on osoitettu rakennusalat kuutta kerrostaloa varten, joista viisi on toteutettu. Rakennukset ryhmittyvät asemakaavassa istutettavaksi osoitetun piha-alueen ympärille. Asemakaavamääräyksen mukaan korttelin sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata autopaikka-alueita lukuunottamatta. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä.

Suunnittelualue muodostuu kahdesta kiinteistöstä, joille on osoitettu rakennusala yhtä V $\frac{1}{2}$ -kerroksista rakennusta varten ja rakennusoikeutta 1500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä saa rakennusoikeudesta enintään 15 % käyttää asukkaiden yhteistiloiksi tai palvelutiloiksi. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Myllytien ja Laaksokadun pohjoispuolella lähimmissä kortteleissa on erillispientaloja ja rivitaloja. Myllytien vastakkaisella puolella on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa sekä asumista palvelevien rakennusten korttelialuetta. Suunnittelualue liittyy ympäristöön Myllytien kautta. Myllytieltä Helsingintielle on kevyen liikenteen yhteys.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

## 4. OSALLISET

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset tms.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

## 5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

### 5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikatulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

4. Asemakaavat hyväksytään kaupunginvaltuustossa lukuun ottamatta vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä vähäisiä asemakaavamuutoksia, jotka hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

### 5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla, Viikko-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

### 5.3 Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

## 5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä hankkeessa, asiasta voi ilmoittaa kaavan valmistelijalle kirjallisesti.

## 5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

## 5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.



## 6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

## 7. AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyy toukokuussa 2021.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta syys-lokakuussa 2021 (MRL 62 §) 14 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta tammi-helmikuussa 2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn maaliskuussa 2022

## 8. MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

## 9. YHTEYSTIEDOT

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpään kaupunki  
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne  
Seutulantie 12  
PL 41, 04401 Järvenpää

Vs. kaavoitusjohtaja Juhana Hiironen, 040 315 2447

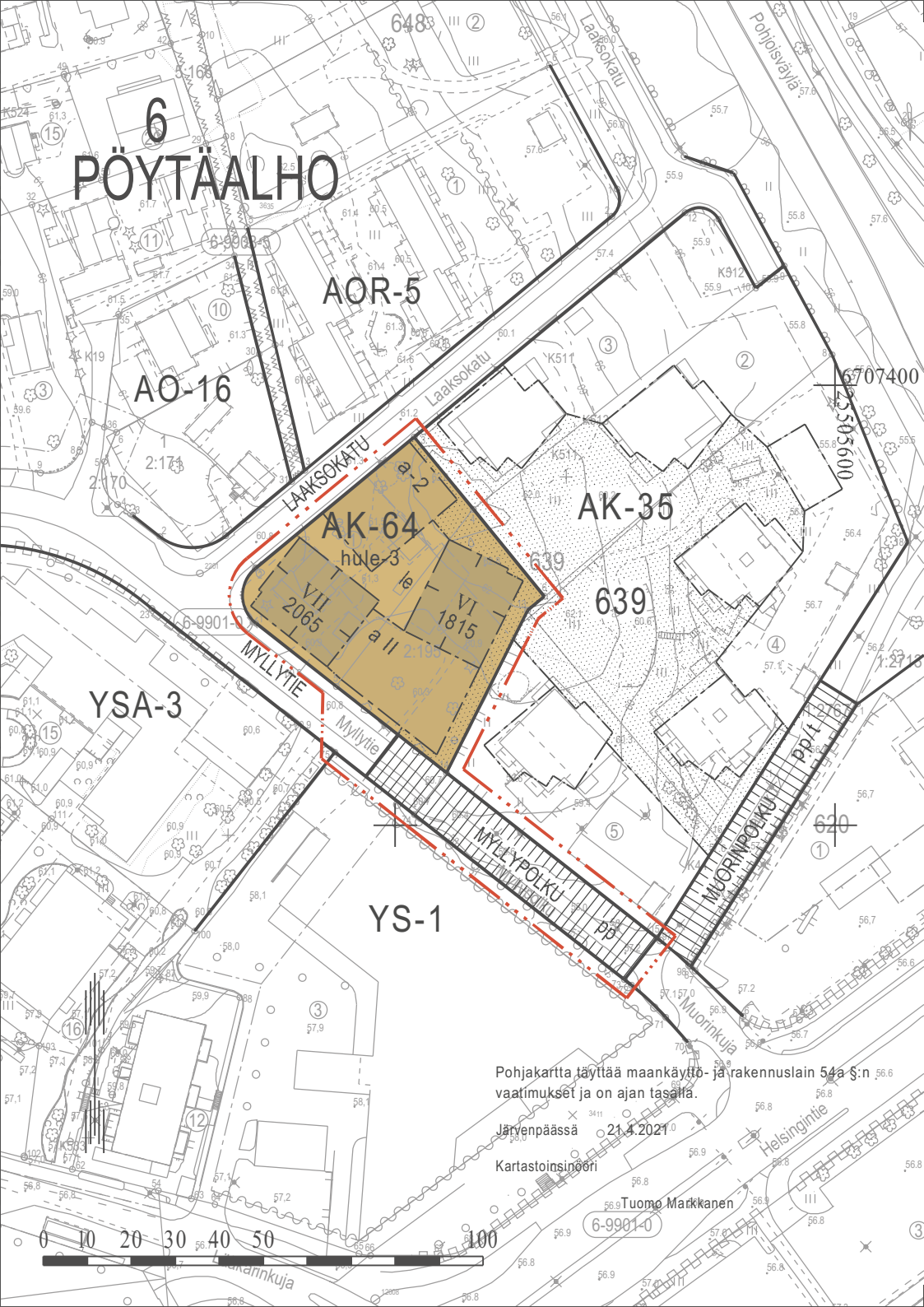
Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, 040 315 2353



Näkymät Myllytieltä etelästä (ylempi kuva) ja luoteesta. Viitesuunnitelma, Luo arkkitehdit Oy 2021.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



AK-64

0101064

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Tontille saa rakentaa asuinkerrostaloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan, teknisiä tiloja sekä asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia varasto-, apu- ja yhteistiloja kerroksiin.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvalo jokaisen kerroksen kohdalta.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Autopaikat on erotettava istutusten tai muiden rakenteiden avulla katu- ja piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 ap / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/ asunto.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 21.4.2021

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen



	1201100 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	1203000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	1204100 Osa-alueen raja.
<b>6</b> <b>PÖY</b>	1208000 Kaupunginosan numero.
<b>639</b>	1209000 Kaupunginosan nimi.
<b>MYLLYTIE</b>	1210000 Korttelin numero.
<b>1815</b>	1212100 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>VII</b>	1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1227000 Rakennusala.
	1232002 Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.
	1232005 Kaksikerroksinen autojen säilytyspaikan rakennusala.
	1241000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1242000 Istutettava alueen osa.
	1247000 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
<b>hule-3</b>	1271413 Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Myllytie 24-26, osa korttelista 639

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho osaa korttelista 639, kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195 ja katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

6. kaupunginosan eli Pöytäalho kortteliin 639 asuinkerrostalojen korttelialuetta, katualuetta ja jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kaava-alueella on noudatettava kaavaselostuksen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
23.2. - 9.3.2022

Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
Kaupunginhallitus pvm §  
Kaupunginvaltuusto pvm §

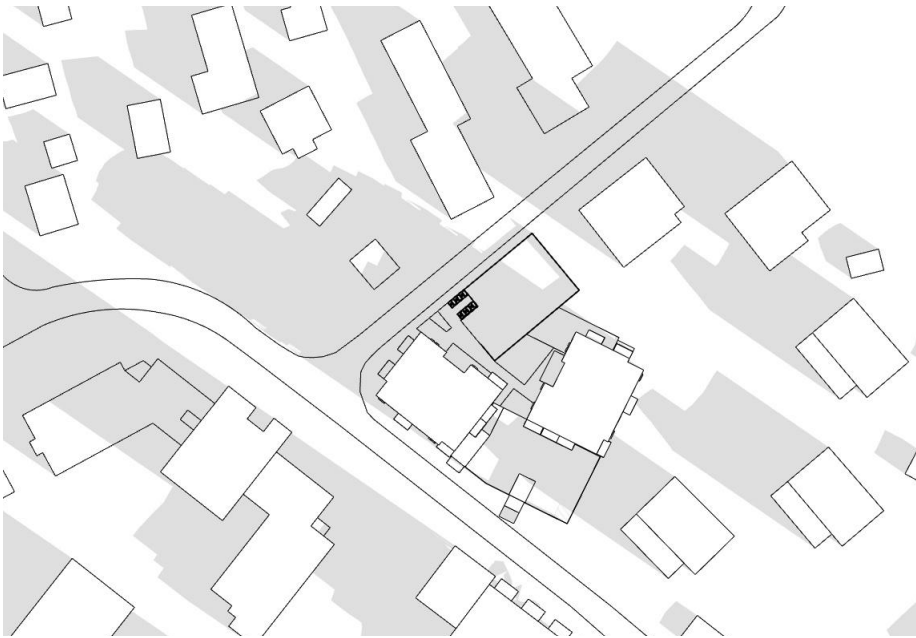
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	23.2.2022	JARDdno	2021-1109
Tarkistettu		Kaavatunnus	060062
		Suunnittelija	tew
		Piirtäjä	tew
		Tallennusnimi	
		Mittakaava	1:1000
Sampo Perttula Kaavoitusjohtaja	Terttu-Elina Wainio Asemakaava-arkkitehti	Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000



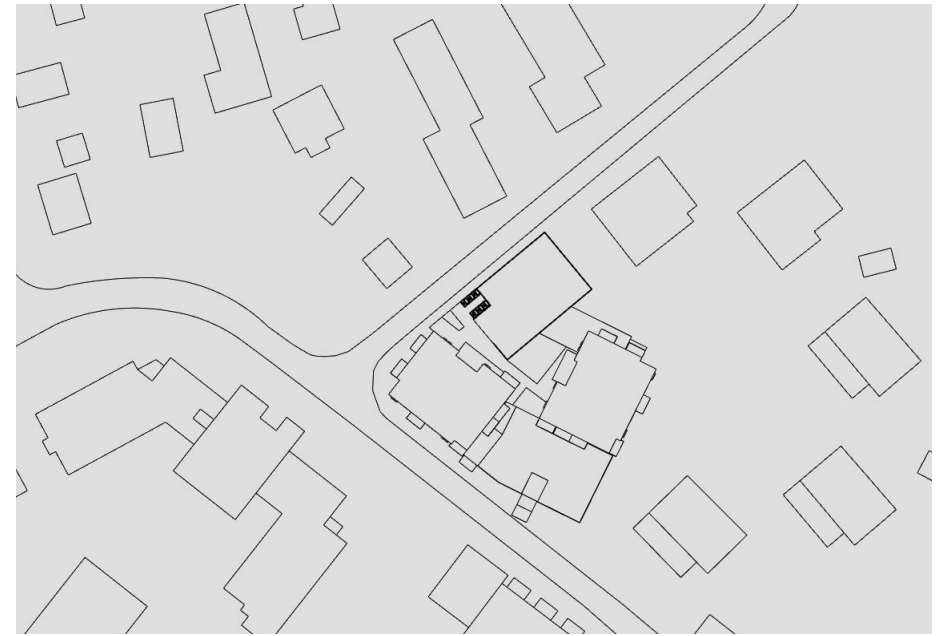
Kevätpäiväntasaus kello 9:00



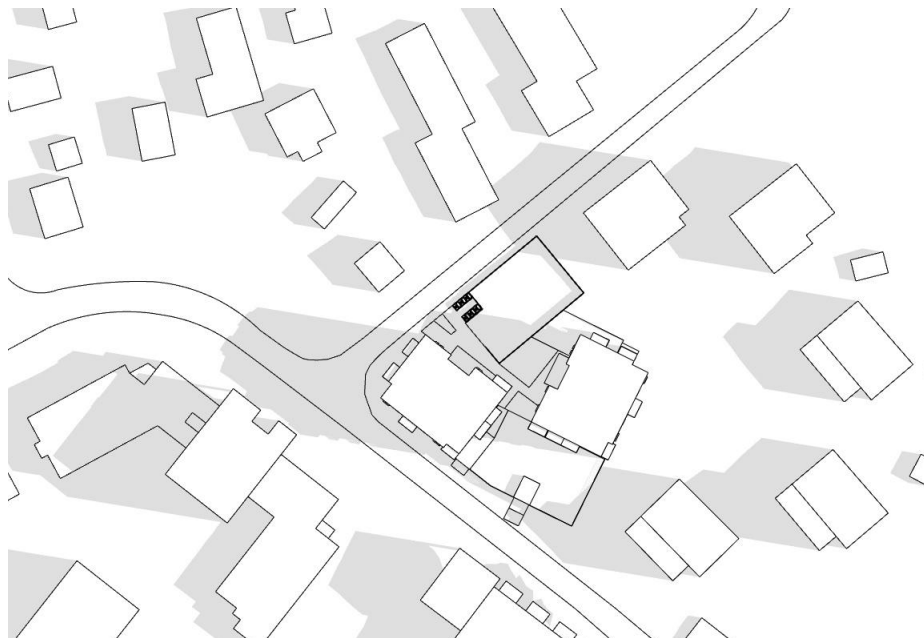
Kevätpäiväntasaus kello 12:00



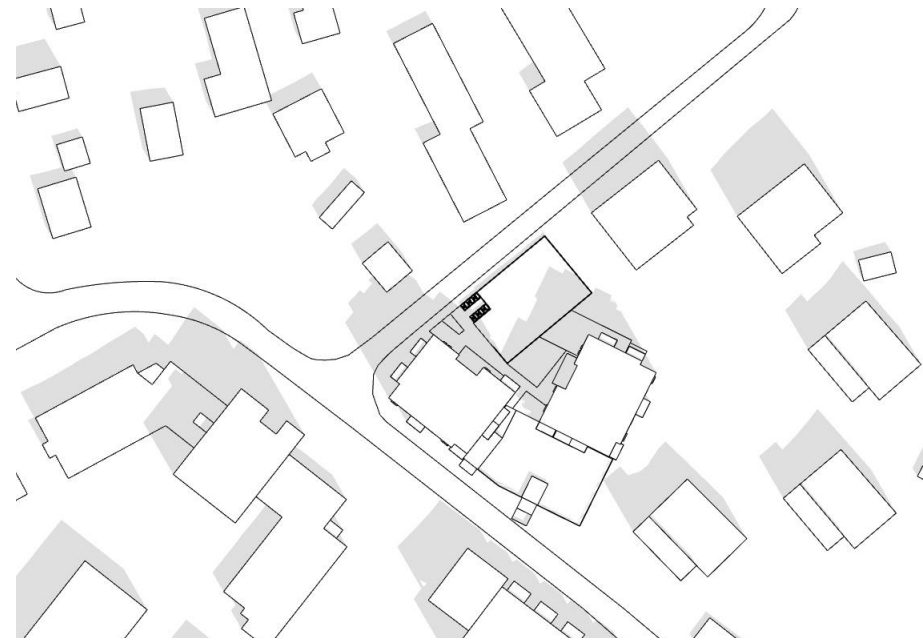
Kevätpäiväntasaus kello 15:00



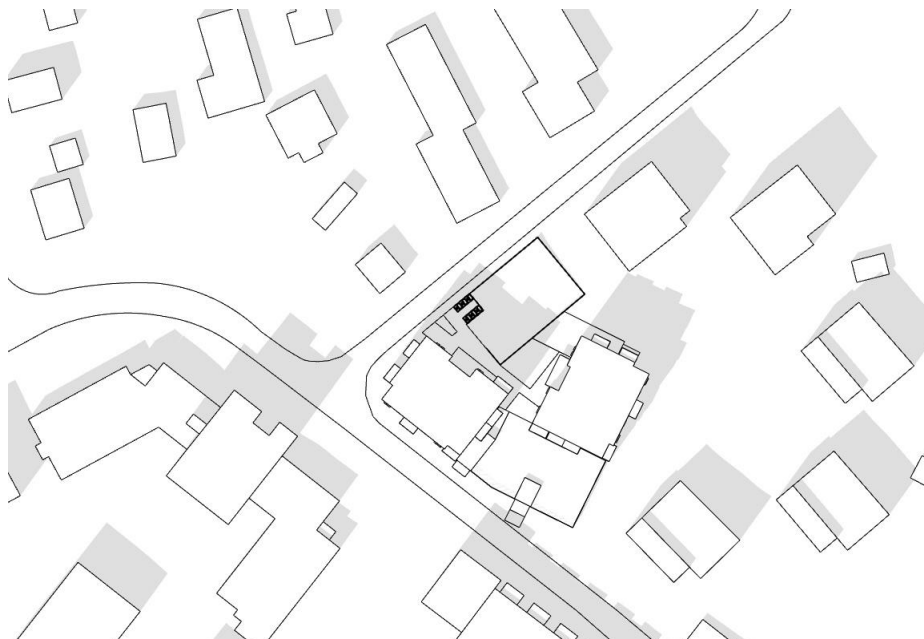
Kevätpäiväntasaus kello 19:00



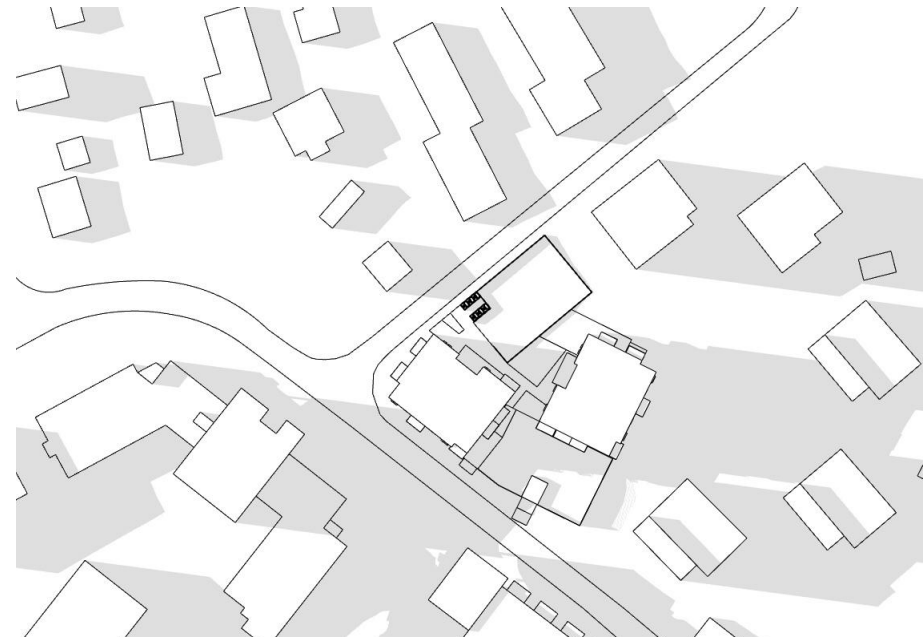
Kesäpäivänseisaus kello 9:00



Kesäpäivänseisaus kello 12:00



Kesäpäivänseisaus kello 15:00

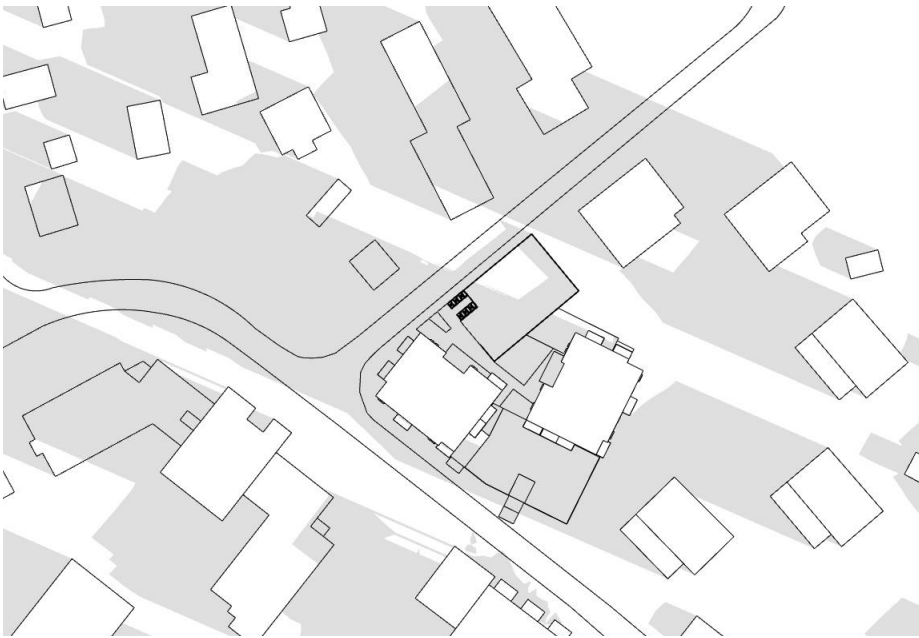


Kesäpäivänseisaus kello 19:00

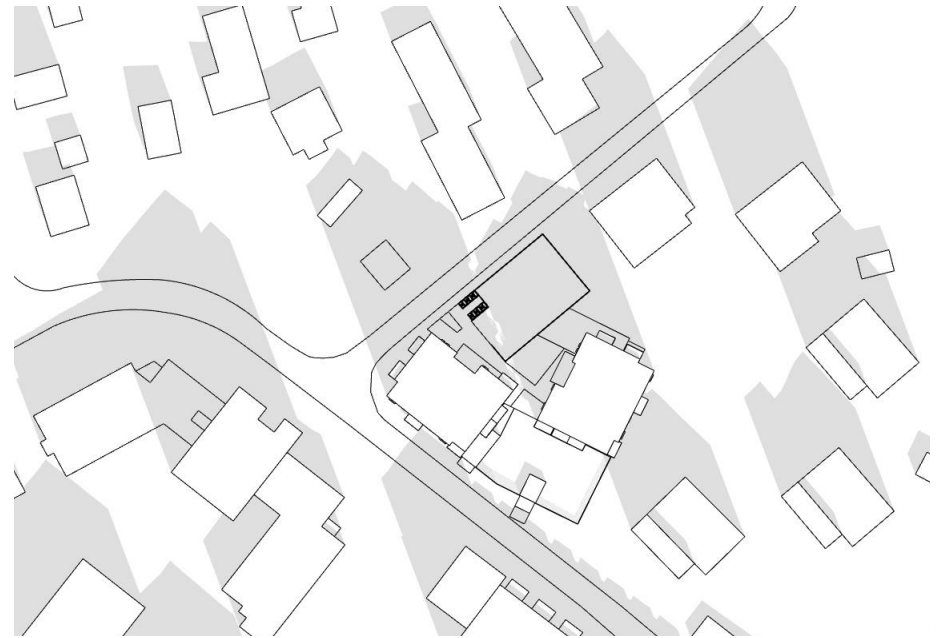
MYLLYTIE 24, JÄRVENPÄÄ

**LUOARKKITEHDIT**

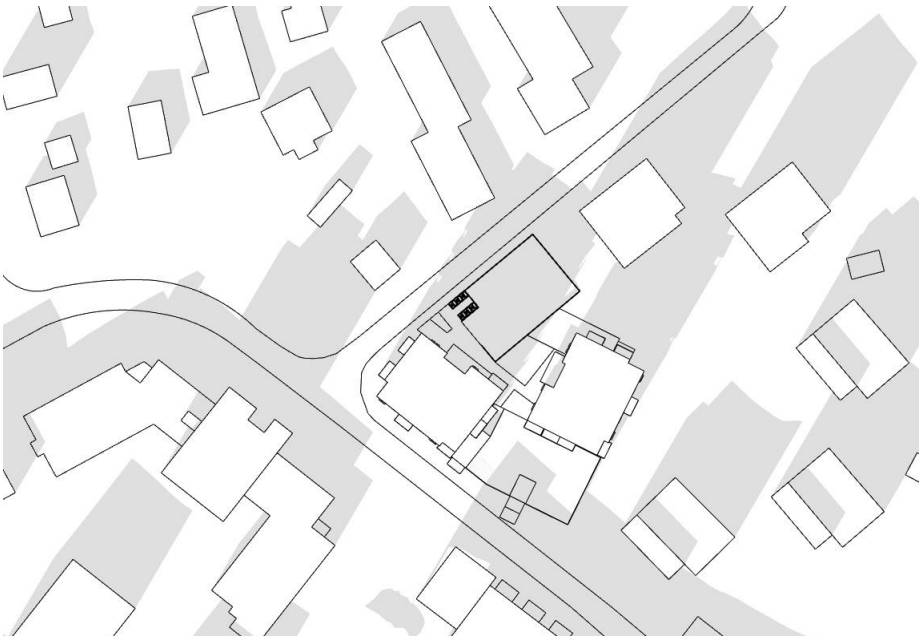
Hallituskatu 13-17 D 2.krs, 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi



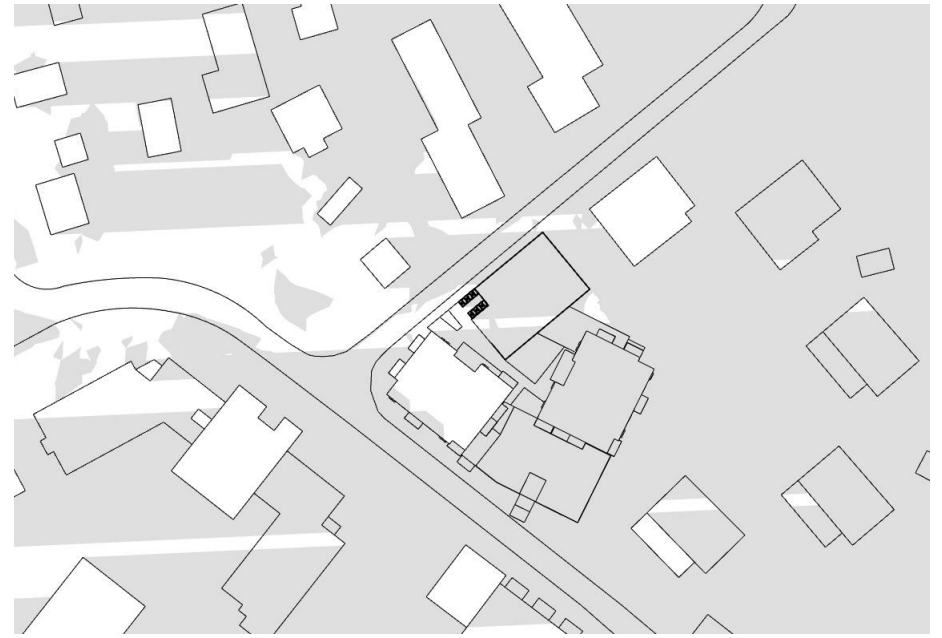
Syyspäiväntasaus kello 9:00



Syyspäiväntasaus kello 12:00



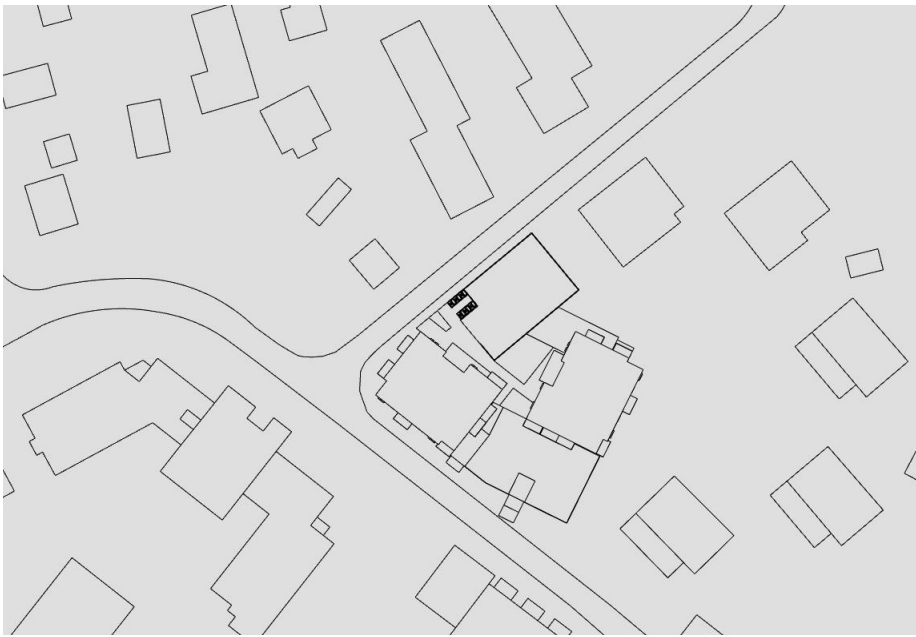
Syyspäiväntasaus kello 15:00



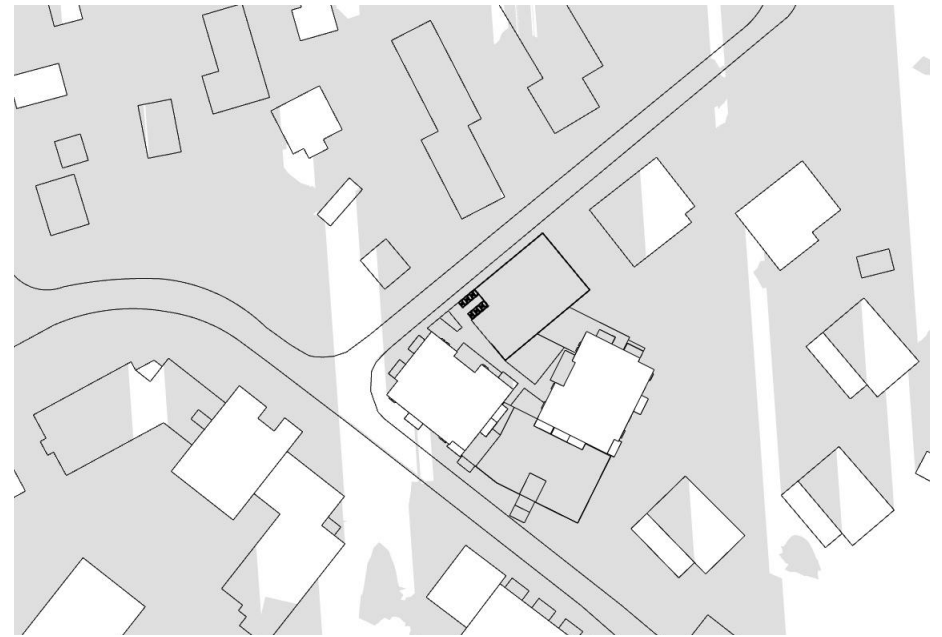
Syyspäiväntasaus kello 19:00

MYLLYTIE 24, JÄRVENPÄÄ  
**LUOARKKITEHDIT**

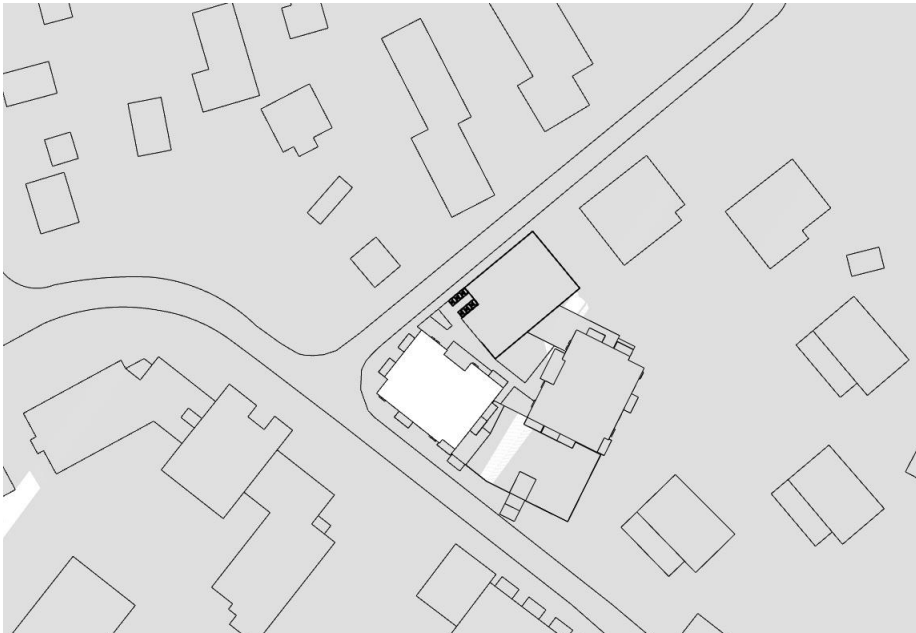
Hallituskatu 13-17 D 2.krs, 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi



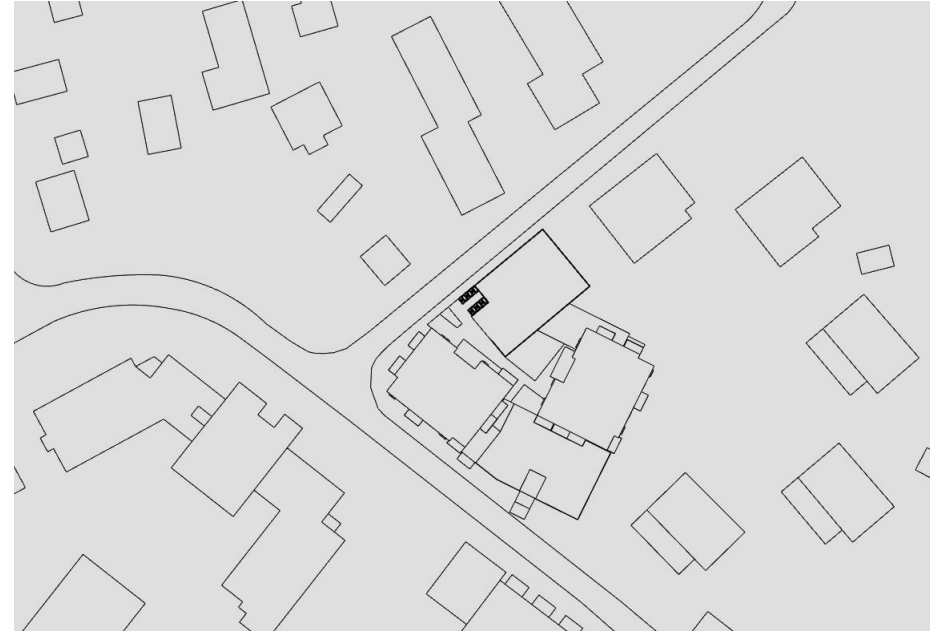
Talvipäivänseisaus kello 9:00



Talvipäivänseisaus kello 12:00



Talvipäivänseisaus kello 15:00



Talvipäivänseisaus kello 19:00

MYLLYTIE 24, JÄRVENPÄÄ  
**LUOARKKITEHDIT**

Hallituskatu 13-17 D 2.krs, 90100 Oulu | info@luoarkkitehdit.fi | www.luoarkkitehdit.fi



## Asemakaavan muutos, Myllytie 24-26

### Lyhennelmät palautteesta ja kaavoituksen vastineet

#### *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

##### Asunto Osakeyhtiö Järvenpään Laaksokatu 9 (5.7.2021)

Viitesuunnitelman mukaan B-talon kulma on suunniteltu lähes kiinni tontin 639-2 viheralueen rajaan. Läheisyydessä on runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta, joka on vaarassa tuhoutua. 6...7-kerroksiset rakennukset aiheuttavat huomattavaa varjostushaittaa Laaksokatu 7-9 asukkaille, varsinkin alimmissa kerroksissa. Korttelin kaikki muut rakennukset ovat 4...5-kerroksisia, joten korkeammat rakennukset sopeutuvat huonosti kaupunkikuvaan. Muutosalue on suunniteltu liian ahtaaksi, kun otetaan huomioon korttelin 639 väljyys ja luonnonarvot. Muutosalueen puusto ja kasvillisuus tuhoutuvat kokonaan. Rakennusten pohjapinta-ala on liian suuri. Rakennusten etäisyydessä naapuritontin rajaan tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen määräykset. Pyydetään tiedottamaan asian eri kuulemisvaiheista asian edetessä.

Vastine: Rakennusten sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa ja suunnitelmasta laaditaan varjostus selvitys, joka liitetään asemakaavan suunnitteluaineistoon. Suunnitellut rakennukset liitetään myös 3d-kaupunkimalliin, josta voi tarkastella rakennusten suhdetta muuhun kaupunkiympäristöön. Havainneaineistot on tarkoitus laittaa nähtäville asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Korttelista laaditun varjostus selvityksen mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia, eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi. Varjostus on suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi.

Suunnittelualueen pihakasvillisuus tulee häviämään rakennusten, pysäköintipaikkojen ja rakennetun piha-alueen kohdalta, mutta tontin itäreunan kasvillisuutta säilytetään ja täydennetään istutuksilla.

##### Mielipide 1 (29.6.2021)

Laaksokatu 9 edessä on pieni vihreä alue, johon ei sovi monikerroksinen kerrostalo. Kaikki viheralueet katoaisivat ja tilalle tulisi kerrostalon seiniä ja ikkunoita. Asukkaat tarvitsevat ympärilleen vihreää myös keskusta-alueella. Ei kiviseiniä ainoalle viheralueelle.

Vastine: Kortteli 639 on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta, jolla muut tontit on jo toteutettu. Yksityisomistuksessa olevan kerrostalotontin muuttamista viheralueeksi ei valitettavasti voida pitää kaavallisesti eikä taloudellisesti mahdollisena. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita keskustan aseman ympäristön tiivistämisestä. Tontilla oleva kallio pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan osana kerrostalopihaa. Suunniteltavan tontin reunat tullaan sovittamaan viereisten tonttien viheralueisiin ja suunnitellut rakennukset pyritään

sovittamaan tontille asumisviihtyvyyden kannalta mahdollisimman edullisesti mm. varjostustilanne huomioonottaen.

### Mielipide 2 (1.7.2021)

Mielipiteen esittäjä vastustaa asemakaavan muutosta ja ehdottaa, että Myllytie 24:n tontille rakennetaan 3...4-kerroksinen kerrostalo ja Myllytie 26 jätetään ennalleen luonnontilaiseksi. Perusteluna esitetään, että alueen asukkaat ovat joutuneet elämään rakennustyömaiden häiriöiden keskellä pitkään. Kapealle Laaksokadulle ei toivota lisää liikennettä. Alueella ei ole viheralueita. Laaksokatu 9 rakennus sijaitsee alhaalla, ja alimmissa asunnoissa on ikkunat vain Myllytien suuntaan. Ne menettäisivät suoran auringonvalon, jos eteen rakennetaan 5...8-kerroksisia taloja. Myllytie 24 tonttia ei ole pakko rakentaa tehokkaasti. Laaksokadun varrella on myös rivi- ja omakotitaloja.

Vastine: Kortteli 639 on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Suunniteltavan tontin reunat tullaan sovittamaan viereisten tonttien viheralueisiin. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita keskustan aseman ympäristön tiivistämisestä. Kortteli 639 on viimeisenä toteutettavan kulmatontin myötä valmis. Laaksokadun liikennemäärien ei voida katsoa lisääntyvän merkittävästi, koska asuintontin liikenne jakautuu tasaisesti päivän mittaan, ja osa tonttiliikenteestä kulkee Myllytien kautta.

Suunnitellut rakennukset pyritään sovittamaan tontille mahdollisimman edullisesti mm. varjostustilanne huomioonottaen. Aurinko pääsee paistamaan piha-alueille rakennusten väleistä ja rakennusten varjot kääntyvät päivän mittaan, jolloin kaikki pihat saavat valoa suuren osan vuodesta. Korttelista laaditun varjostusselvityksen mukaan uudet rakennukset eivät kesäaikaan varjosta naapurirakennuksia eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi. Talvisaikaan varjot ovat laajimmillaan ja auringonvalo vähäistä korttelin kaikilla pihilla.

### Mielipide 3 (8.7.2021)

Alueella ei ole viheralueita, joten Myllytien kulmatontti tulisi rakentaa luonnonläheiseksi viheralueeksi, jossa myös terveyskeskuksen asiakkaat voisivat ulkoilla. Kerrostalojen rakentaminen aiheuttaisi häiriöitä alueella, jonka rakentaminen on jo vähän rauhoittunut. Laaksokadun tontilla on kaunis kallio, jota voisi hyödyntää viheralueella. Voisiko tämän nurkan jättää vähän väljemmäksi, kun kerrostaloja rakennetaan koko kaupungin alueelle? Toivottavasti kaupunki ei muutu vanhuksille pelottavaksi paikaksi.

Vastine: Yksityisomistuksessa olevan kerrostalotontin muuttamista viheralueeksi ei valitettavasti voida pitää kaavallisesti eikä taloudellisesti mahdollisena. Tontilla oleva kallio pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan osana kerrostalopihaa. Myllytien kulmatontin tehokas rakentaminen noudattaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita asemien ympäristön tiivistämisestä.

## *Asemakaavan muutosluonnos, nähtävillä 23.2.-25.3.2022*

### Uudenmaan ELY-keskus (25.3.2022)

Ei huomautettavaa.

### Caruna Oy (22.3.2022)

Alueen sähkönkulutus kasvaa uusien kerrostalojen myötä, mikä voi aiheuttaa tarvetta uusille pienjännitekaapeloinneille. Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitekartassa esitetyissä kohdissa. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Komponenttien siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunto asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen ja asemakaavan jatkosuunnittelussa.

### Telia Finland Oy (23.2.2022)

Teliällä ei ole verkostoa suunnittelualueella.

### Järvenpään kaupunki, rakennusvalvonta (21.3.2022)

Rakennustapaohjeen kuvissa on esitetty autopaikoitusta ja jätteiden keräystä Laaksokadun puoleiseen tontin rajaan kiinni. Ohjeellistenkin sijoitusten mukaiset ratkaisut tulee esittää siten, että rakenteet kokonaisuudessaankin pysyvät tontin omalla puolella, myös maanalaisilta osiltaan. Myös istutettavat puut tulee sijoittaa siten, että ne myös täysikasvuisinakin mahtuvat kiinteistön puolelle.

Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, etteivät oleskelu- ja leikkialueet rajaudu suoraan pysäköintialueisiin (ilmanlaatu!) tai ilmanlaatu oleskelualueilla tulee turvata rakenteellisin ratkaisuin.

Rakennustapaohjeen mukaisesti kiinteistöllä edistetään puurakentamista. Tällöin tulee arkkitehtonisissa ratkaisuissa myös kiinnittää erityistä huomiota rakenteiden kuivana pitämiseen. Puurakennuksissa tulisi olla kunnolliset räystäät ja riittävän jyrkkä kattokaltevuus. Lyhyet tai olemattomat räystäät ja loiva kattokaltevuus eivät noudata hyvää rakennustapaa puurakennuksissa. Parvekkeet on esitetty tasakattoisina ja lasittamattomina, joka ei ole kosteusteknisesti toimiva ratkaisu puurakenteisessa rakennuksissa. Parvekkeiden vedenpoistoratkaisua tai reittiä ei ole esitetty kuvissa.

Hulevesien käsittelyyn kiinteistöllä tulee kiinnittää erityistä huomiota tontin läpäisemättömien pintojen suuren suhteellisen osuuden vuoksi. Lumitilaa tulee olla riittävästi lumen varastointiin kiinteistöllä, vaikka suunnitelma perustuisikin lumen poiskuljettamiseen. Kuljetus ei koskaan toteudu välittömästi.

Viherkattoiset autokatokset helpottaisivat leikki- ja oleskelualueen ilmanlaadun varmistamista, parantaisivat pienilmastoa sekä mahdollistaisivat luonnonmukaista hulevesien viivytystä. Viherkattojen pinta-alasta voidaan 1/3 huomioida hulevesiä viivyttäväksi.

Rakennustapaohjeen havainnekuville ja hulevesisuunnitelmaluonnoksessa on ristiriitaisuuksia; kattovesien poisto on eripuolella rakennuksia kuin havainnekuville kattojen kaatosuunta, parvekevedenpoistoja ei ole huomioitu. Alueen hulevesiviemärin koko ja vastaanottokapasiteetti huomioiden, tulee

hulevesimitoituslaskelma tarkistaa kaupungin ohjeiden mukaisille valumakertoimille ja viivytyskapasiteettia tulisi nostaa vähintään noin 20% perusvaatimuksesta rankkasadetilanteessa. Eli kohteessa ei ole mahdollista tehdä minimitasoista ratkaisua. Tämä ei käy rakennustapaohjeesta (tai kaavamääräyksestä) ilmi.

Havainnekuivissa autohallin alatasen lattian alin korko on +59.20 ja hulevesiviemäriin liitoskorko on +59.14; hulevesisuunnitelmassa ei ole esitetty hulevesipumppaamaa. Korot eivät näytä mahdollistavan viettoratkaisua. Tulee huomioida kohteen tarkemmissa suunnitelmissa, ettei tulvavesi kadulla ajaudu sisään autohallin alatasolle. Hulevesiviemäriin padotuskorkeus on ajoyhteyden korkoa ylempänä.

Vastine: Rakentamistapaohjeen hulevesien käsittelyä koskevaa tekstiä täydennetään ja tarkistetaan. Asemakaava mahdollistaa autokatoksen rakentamisen, mutta viitesuunnitelmissa katosta ei ole esitetty. Autopaikat on mahdollista erottaa leikkialueesta istutuksilla ja rakennetulla aidalla. Pihajärjestelyt, istutukset, kattomuoto ja rakentamisen muut yksityiskohtat suunnitellaan tarkemmin ja ratkaistaan rakennusluvassa. Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Järvenpään kaupunki, Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut (21.3.2022)

Allekirjoittaa rakennusvalvonnan lausunnossaan esittämät asiat.

#### Järvenpään kaupunki, LVI-tarkastaja (22.3.2022)

Ei lisättävää rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan suunnittelupalveluiden lausuntoon.

#### Järvenpään Vesi (22.3.2022)

Alueella on vesihuoltoverkosto valmiiksi rakennettuna. Lisärakentamiselle ei ole tarvetta. Myllytiellä kulkevan hulevesiviemäriin kapasiteetti on rajallinen, joten tonteilla tulee varautua merkittävään hulevesien viivytykseen. Viivytystilavuutta tulee kasvattaa vähintään 20 % perusvaatimuksesta rankkasadetilanteessa. Havainnekuivissa autohallin alatasen lattian alin korko on +59,20 ja hulevesiviemäriin liitoskorko on +59,14. Hulevesisuunnitelma on esitetty viettoratkaisulla. Esitettyjen korkojen perusteella hulevesien johtaminen näyttäisi vaativan kiinteistökohtaista pumppausta.

Vastine: Hulevesiratkaisu suunnitellaan yksityiskohtaisesti, esitetään tarkemmin rakennuslupahakemuksessa ja ratkaistaan rakennusluvassa. Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Asunto Oy Järvenpään Laaksokatu 9, isännöitsijä (25.3.2022)

Naapurikiinteistön omistaja kiinnittää huomiota hulevesien ohjaukseen, pihakasvillisuuden säilymiseen, rakennusten varjostukseen, liikenteen lisääntymiseen ja pysäköintiin Laaksokadulla. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin. Hulevesien viivyttäminen ei onnistu tontilla vähäisen viheralueen vuoksi. Hulevesiä voisi viivyttää laajemmilla kasvipeitteisillä imeytyspaineilla asfaltoinnin reunoilla. Rakentaminen vaikuttaa erityisesti Asunto Oy Laaksokatu 9 ympäristöön, mikä heikentää asumismukavuutta ja alentaa asuntojen arvoa. Kaupunkivihreän määrä pienenee ja kasvillisuus muuttuu varjostusvaikutuksesta. Kasvavassa kaupungissa

olisi tärkeää sijoittaa täydennysrakentaminen jo valmiiksi rakennetuille alueille. Autopaikkamitoitus tuo pysäköintiä kapealle Laaksokadulle, ja lisäksi liikenne Myllytiellä lisääntyy. Tämä aiheuttaa huomattavan turvallisuusriskin Laaksokatu 9 ja 7 asukkaille.

Vastine: Hulevesiratkaisu suunnitellaan tarkemmin ja ratkaistaan rakennusluvassa. Rakennettavan tontin liittymäkohdat viereisiin tontteihin suunnitellaan mahdollisimman luontevaksi olevaa kasvillisuutta säästäten, ja tarvittaessa puita suojataan vahingoittumiselta rakennustyön aikana. Asuinkiinteistöjen ja asuntojen arvoon voidaan vaikuttaa parhaiten hyvällä hoidolla, joka on kiinteistönomistajan tehtävä. Naapurikiinteistöjen arvo saattaa myös nousta, kun pitkään rakentamattomana ollut tontti toteutetaan asemakaavan mukaisesti. Varjostusselvityksen mukaan uudet rakennukset eivät muotonsa takia varjosta kesäpäivänseisauksen aikaan naapurirakennuksia lainkaan eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi, kun aurinko pääsee paistamaan rakennusten välistä. Varjostus on suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi. Asemakaavassa noudatetaan kaupunkikehityslautakunnan hyväksymää autopaikkojen mitoitusohjetta, joka tukeutuu keskeisillä alueilla joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn. Myllytie ja Laaksokatu on rakennettu hiljattain valmiiksi. Autopaikat on sijoitettava lähtökohtaisesti omalle tontille, ja kadunvarsipysäköintiä voidaan säädellä ja ohjata liikennemerkeillä. Uusi asuinrakentaminen lisää liikennettä Myllytiellä nykytilanteeseen ja voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna, mutta lisäystä ei voida kuitenkaan pitää ympäristön kannalta merkittävänä. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

#### Asunto Oy Järvenpään Laaksokatu 9, asukkaat (24.3.2022)

B-talon kulma on suunniteltu lähes kiinni viereisen tontin rajaan. Rajan läheisyydessä on puustoa ja muuta kasvillisuutta, joka on vaarassa tuhoutua. 6...7-kerroksiset rakennukset aiheuttavat keväällä ja syksyllä varjostushaittaa varsinkin Laaksokatu 7 ja 9 alimpien kerrosten asukkaille osin jo klo 12 lähtien, mitä voidaan pitää merkittävänä haittana. Varjostushaitta korostuu maaston korkeussuhteiden takia. Varjostusselvitys tulisi tehdä vertailun vuoksi niin, että kummassakin rakennuksessa on yksi kerros vähemmän. Kummassakaan rakennuksessa ei ole 40...50 m<sup>2</sup> asuntoja, jotka soveltuisivat parhaiten kahdelle hengelle. Joka kerroksessa on yksiöitä, joista suuri osa todennäköisesti päättyy sijoitusasunnoiksi, jolloin vuokralaisten vaihtuvuus toisi levottomuutta rauhalliseen asuinympäristöön. Yksiöitä tulisi yhdistää isommiksi asunnoiksi. Kummankin rakennuksen korkeutta tulisi alentaa kerroksella, jolloin tonttitehokkuus olisi lähempänä korttelin muiden tonttien tehokkuutta, pysäköintipaikkojen tarve vähenisi ja voitaisiin ehkä luopua arveluttavasta kaksikerroksisesta pysäköinnistä. Korkeammat rakennukset eivät sovi korttelin sopusuhtaiseen kaupunkikuvaan. Kaavamuutosalue on suunniteltu liian ahtaaksi. Perusongelma on rakennusten liian suuri pohjapinta-ala. Pyydetään tiedottamaan asian eri kuulemisvaiheista asian edetessä.

Vastine: Rakennettavan tontin liittymäkohdat viereisiin tontteihin suunnitellaan mahdollisimman luontevaksi olevaa kasvillisuutta säästäten, ja tarvittaessa puita suojataan vahingoittumiselta rakennustyön aikana. Uusien rakennusten varjostusta on tutkittu yksityiskohtaisesti 3d-mallin avulla. Tämän mukaan uudet rakennukset eivät muotonsa takia varjosta kesäpäivänseisauksen aikaan naapurirakennuksia lainkaan eivätkä keväällä ja syksylläkään merkittävästi, kun aurinko pääsee paistamaan rakennusten välistä. Varjostus on suurimmillaan pimeänä vuodenaikana, kun aurinko paistaa matalalta ja koko korttelin piha-alueet joutuvat varjoon päiväsaikaankin useiksi tunneiksi. Yhtä kerrosta matalampien rakennusten varjostusvaikutusta ei voida pitää ratkaisevasti pienempänä, koska aurinko

pääsee paistamaan rakennusten välistä. Asemakaavalla ei voida säädellä asuntojen kokoa eikä hallintasuhteita. Viitesuunnitelmien asuntajakauma noudattaa kaupungin ohjeistusta ja vastaa kaupungin luovuttamilla tonteilla sovellettavaa asuntajakaumaa. Autopaikkamitoitus noudattaa kaupunkikehityslautakunnan hyväksymää mitoitusohjetta. Mieli pide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Mieli pide (28.3.2022)

Auringonvalo katoaa, kun eteen tulee korkeampia taloja. Toivottavasti asemakaavamuutosta ei hyväksytä.

Vastine: Ks. edellinen.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>186 Järvenpää</b>	Täyttämispvm	<b>16.12.2021</b>
Kaavan nimi	<b>Myllytie 24-26</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>02.06.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>060062</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>0,3793</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>0,2736</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3793</b>	<b>100,0</b>	<b>3880</b>	<b>1,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>2380</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2736	72,1	3880	1,42	0,0000	2380
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1057	27,9			0,0000	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3793</b>	<b>100,0</b>	<b>3880</b>	<b>1,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>2380</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2736	72,1	3880	1,42	0,0000	2380
AK	0,2736	100,0	3880	1,42	0,0000	2380
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1057	27,9			0,0000	
Kadut	0,0160	15,1			-0,0168	
Kev.liik.kadut	0,0897	84,9			0,0168	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



Liite 6.



RAKENTAMISTAPAHOJE - Myllytie 24

## Yleistä rakentamistapaohjeesta

Tämä rakentamistapaohje liittyy asemakaavan muutokseen, joka koskee Myllytien, Laaksokadun, Pohjoisväylän ja Muorinpolun rajaamassa korttelissa kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella pyritään varmistamaan kohteelle asemakaavoituksen yhteydessä asetettujen kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen. Rakennustapaohje ohjaa alueen toteutusta. Ohjeen noudattamista valvotaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

## Ympäröivä rakennuskanta

Suunnittelualan eteläpuolella, Myllytien toisella puolella sijaitsee Järvenpään hyvinvointikampus. Helsingintien eteläpuolella, suunnittelualueesta kaakkoon, sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö (Citymarket). Suunnittelualan koillis-itäpuolella kulkee vilkasliikenteinen Pohjoisväylä ja pohjoispuolella on pien- ja rivitalovaltaista asuinrakentamista.

Suunnitellun kokonaisuuden kanssa samassa korttelissa on 5- ja 6-kerroksisia asuinrakennuksia. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä purettava pientalo.

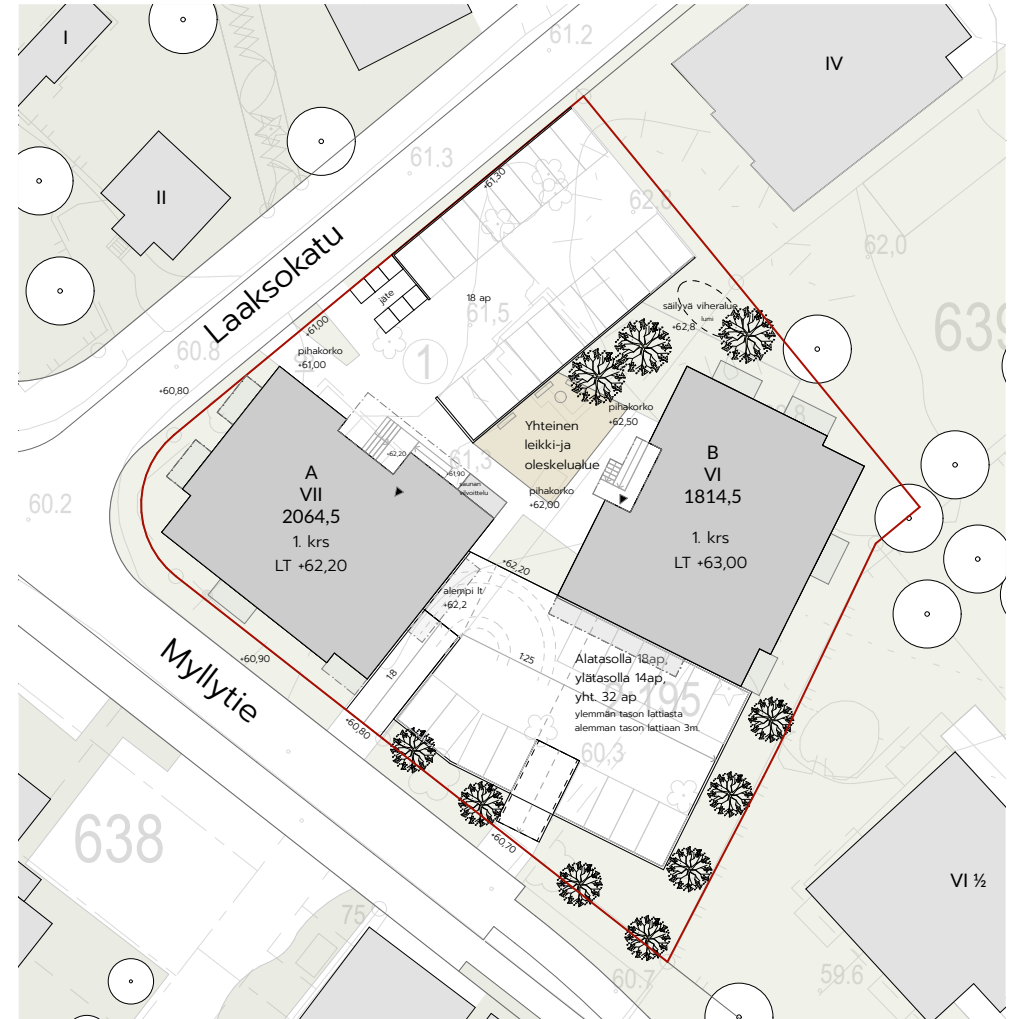
Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään 2040 yleiskaavan keskustan tiivistymisvyöhykkeellä ja samassa yleiskaavassa alue

on määritelty asuinrakennusalueeksi. Pohjoisväylän ja Helsingintien risteysalue on Järvenpään keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetty keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Keskustatoimintojen (C-2) käyttötarkoitus on määritelty osayleiskaavassa seuraavasti: Alueen pääkäyttötarkoitus on sekoittunut kaupan, asumisen, julkisten ja yksityisten palveluiden, hallinnon, koulutuksen, toimistojen sekä muiden keskusta sopivien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen.

Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin Järvenpään keskustan osayleiskaavan 2030 raja-alueen ulkopuolella.

## Piha-alueet

Talojen välissä on leikkiin ja oleskeluun varattu piha. Pihalle on esteetön kulku taloista ja pysäköintialueilta. Piha toimii luontevana risteyspaikkana kuljettaessa kerrostalojen sisäänkäynneiltä pysäköintialueille ja toisin päin. Tontin koillisosassa on säilytettävää kallioita ja viheraluetta, joka yhdessä rakennusten kanssa rajaa piha-alueita. Leikki- ja oleskelupihaan istutetaan suureksi kasvavia lehtipuita. Pysäköintilaitos reunustetaan puuriveillä sen lounas- ja kaakkoispuolilta.



Asemapiirros 1:750

## Ympäröivä rakennuskanta



## Pelastusjärjestelyt

Kumpikin talo on sprinklattu. Poistuminen tapahtuu osastoidun portaan kautta, jonne kuljetaan porrashuoneesta osastoidun savusulkutilan kautta. Pelastautumismatkaisu perustuu Helsingin kaupungin varatieselvityksen kohtaan 3.6.



Pohjapiirustus peruskerros, 1:400

## Resurssiviisasta puurakentamista

Korttelin rakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina betonista pysäköintikansirakennelmaa lukuunottamatta. Puurakentamisessa syntyvä hiilinielu on merkittävä keino pienen hiilijalanjäljen ja suuren hiilikädenjäljen saavuttamisessa. Kohteesta laaditaan hiilijalanjälkilaskelma rakennusten toteutusvaiheessa.



*Julkisivu Myllytielle 1:300*

## Arkkitehtuuri

Suunniteltu kokonaisuus koostuu yhdestä kuusikerroksisesta ja yhdestä seitsemänkerroksisesta puurakenteisesta pistemäisestä kerrostalosta. Kokonaisuuteen kuuluu myös Myllytien varrelle rakennettava pysäköintikansi. Myllytien ja Laaksokadun risteyksessä sijaitseva kerrostalo on sijoitettu Myllytien suuntaisesti. Toista taloa on hieman käännetty suhteessa Myllytiehen tontin kaakkoisrajan suuntaisesti, jotta asunnoista ja oleskelupihalta avautuisi mahdollisimman esteettömiä ja avaria näkymiä lähiympäristöön. Korttelin rakennusten sijoittelu toistaa myös alueen vapaasti sijoiteltujen rakennusmassojen jäsentelyä.

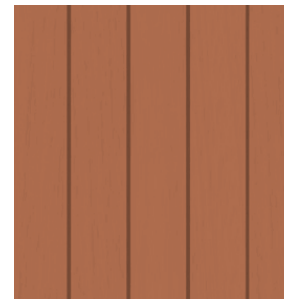
Rakennukset sovitetaan arkkitehtuuriltaan ja massaltaan alueen vaihtelevaan rakennuskantaan. Myllytien ja Laaksokadun kulmassa sijaitseva talo on seitsemänkerroksinen kuten risteyksen toisella puolella sijaitseva rakennus. Tontin sisäosan pistetalo taas on kuusikerroksinen, kuten tontin eteläpuolella sijaitsevat 5-6 kerroksiset kerrostalot. Kerrostalojen julkisivut ovat alueen tiilirakennusten julkisivujen värimaailmaa mukailevia oranssiin taittavalla ja tummanpunaisella ulkoväriytyksellään. Julkisivut ovat puuverhoiltuja. Julkisivuja rytmittävät puuverhoillut parvekkeet, joista osa on toteutettu rakennuksen ulkoverhouksen värillä ja osa kontrastisesti valkoisella puuverhouksella. Parvekkeiden vaihtelevan väriytyksen ansiosta parvekkeet eivät muodosta parveketornimaisia massoja.



Julkisivu Laaksokadulle, 1:300



NCS 5141-Y80R  
Tikkurila D109 "Torppa"



NCS 3444-Y52R  
Tikkurila Q183



Tikkurila Off White G503



RAL 3009



RAL 8023



RAL 9003

## Pysäköintiratkaisu

Talojen väliin Myllytien varrelle sijoittuu pysäköintilaitos, jossa pysäköintipaikat ovat kahdessa tasossa, kannella avopaikkoina ja sen alapuoella katettuina. Pysäköintiin ajetaan kahdesta kohtaa Myllytieltä. Pysäköintikannen ylätasanne liittyy pienellä tasoerolla oleskelu- ja leikkipihan korkoon.

Pysäköintihallin ulkoseinät ovat köynnöksellä verhoiltua säleikköä, jonka avoimuus on yli 30%, jolloin koneellista ilmanvaihtoa ei tarvita.

Pysäköintikannen alatasolla on 18 ja ylätasolla 14 autopaikkaa, ylä- ja alatasolla yhteensä siis 32 autopaikkaa.

Toinen pysäköintialue sijoittuu Laaksokadun varrelle, jossa on 18 avopysäköintipaikkaa. Pysäköintialueelle ajetaan Laaksokadulta. Jätehuolto sijoittuu Laaksokadun varrelle.

Polkupyöräpaikat (134 kpl) sijoittuvat asuinrakennusten maantasokerrokseen.



Periaateleikkaus pysäköintilaitoksesta, 1:400



Pysäköintilaitos, -1. krs, 1:400

## Melu

Suunnittelualueelle on laadittu liikennemeluselvelytys. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Myllytie, Pohjoisväylä ja Helsingintie. Kohteen leikki- ja oleskelualueilla vallitsevat keskiäänitasot ja rakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot päivä- ja yöaikaan on esitetty oheisissa melukartoissa.

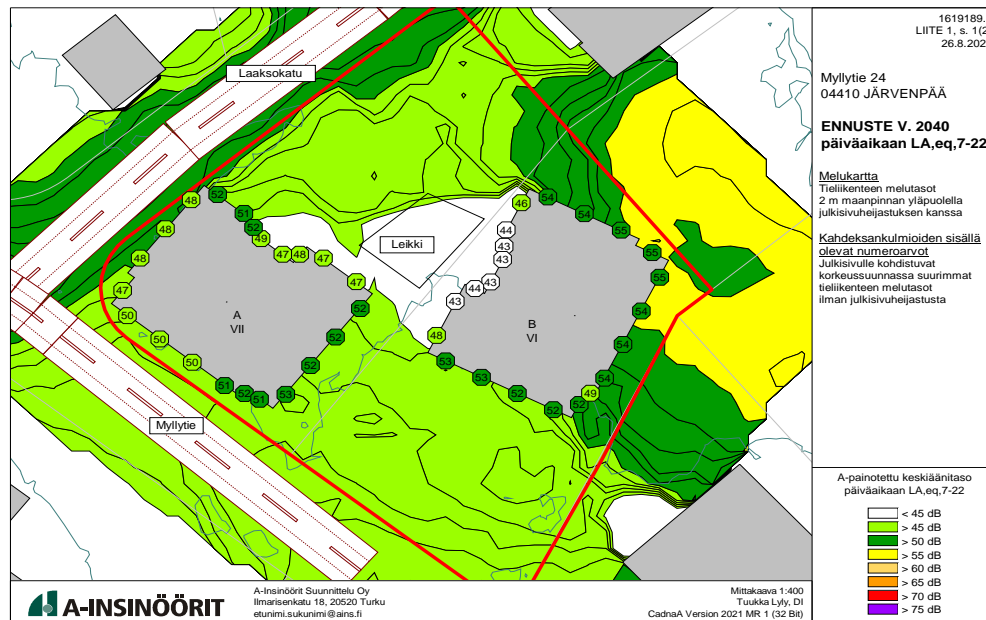
Oleskelualueilla ja parvekkeilla liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan 55 dB tai yöaikaan 50 dB. Meluselvytyksessä todetaan, että leikkiin

ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot alittuvat. Myöskään parvekkeille ei ole tarpeen antaa asema-kaavassa äänitasoerovaatimusta eikä parvekkeita ole tarpeen lasittaa.

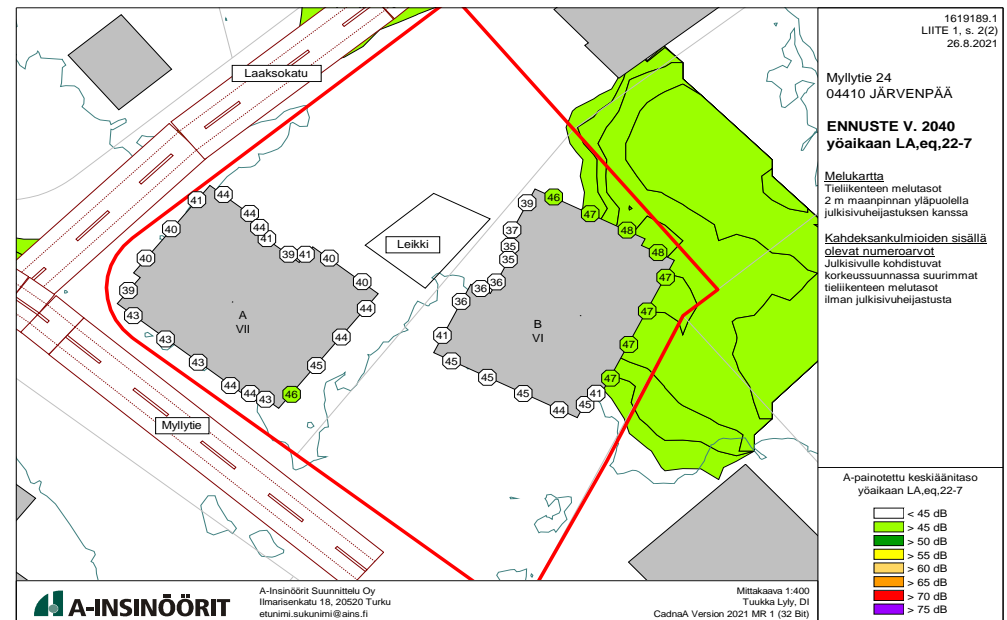
Asuinrakennusten ulkovaipan äänenneristyksen tarkastelussa liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa asuintiloissa ylittää päiväaikaan 35 dB tai yöaikaan 30 dB. Meluselvytyksessä todetaan, että asemakaavaan ei tarvitse erikseen merkitä asuintalojen ulkovaipalle tai parvekkeille äänitasoerovaatimusta eikä rakennuksen

ulkovaippaa ole tarpeen mitoitaa liikennemelua vastaan.

Rakennusten mahdollisissa liike- ja toimistotiloissa päiväajan keskiäänitason ohjearvo sisätiloissa on 10 dB suurempi kuin asuintiloissa. Liike- ja toimistotiloille ei ole tarpeen asettaa erillistä kaavavaatimusta. Vastaavaa sisämelun ohjearvotasoa voidaan soveltaa myös etätyökäyttöön tarkoitettuille tiloille (esim. kerhotila, monikäyttötila).



Päiväajan melukartta ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot



Yöajan melukartta ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot



## Hulevesisuunnitelma

Korttelialueen hulevedet käsitellään tontilla viivyttämällä. Hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon rauhoituskaivon kautta. Suosimalla piha-alueella viivyttäviä ja imeyttäviä pintoja voidaan pintavalunnan määrää rajoittaa.

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty maanalainen viivytysjärjestelmä tontin pohjoisosassa sijaitsevan parkki-alueelle. Hulevesijärjestelmä on mitoitettu  $1,5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$  (minimi  $1,0 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ ) vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien kokonaisviivytystarve on  $30 \text{ m}^3$  (laskelma hulevesisuunnitelmassa).

Autohallissa sulamisvedet johdetaan hiekanerotuskaivojen (HEK) kautta öljynerotuskaivon (ÖEK), öljynerotuskaivon yhteyteen asennetaan näytteenotokaivo (NOK). Autohallin sulamisvedet pumpataan sadevedentarkastuskaivoon (SVTK05).



Ote hulevesisuunnitelmasta

 Järvenpää

